

Üchtelhausen/Zell, 13.06.2025

Gutachten S 06/2025

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

801 K 34/24

Qualitätsstichtag

12.06.2025 (Datum der Ortsbegehung)

Stadt/Gemeinde

97711 Maßbach

Ortsteil/Straße

Forstweg 3 u. 5 (Ferienhausgebiet „Schalksberg“)

Flurstück

1 451

Gebäude/Bebauung

1) Wochenendhaus
2) Doppelgarage/Nebengebäude

Eigentümer

sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 59 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 - 4
-----------------	----------	-------

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 - 6
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	6
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	6
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	6 - 8
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	8
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	8 - 11
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	11 - 12
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	12 - 14
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	13
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	13 - 15
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	15

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	15 - 16
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	16
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	17 - 18

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	18 - 19
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	19 - 20

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise	Seite(n)	20
5.2 Baujahre	Seite(n)	20
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	20 - 21
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	21 - 24

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	24 - 25
6.2 Zusammenfassung	Seite(n)	25

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	25
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	25 - 26
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	26
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	26
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	26
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	26 - 27
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	27
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	27
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	27
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	27
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	27 - 28
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	28
7.3 Sachwert	Seite(n)	28
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	28
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	28
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	28
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	28 - 29
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	29
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	29
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	29 - 30
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	30
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	31
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	31
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	32
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtung	Seite(n)	32
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	32

7.4 Sachwert	Seite(n)	33
7.4.1 Sachwertberechnung	Seite(n)	33 - 35

7.5 Ertragswert	Seite(n)	35
7.5.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	35
7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n)	35 - 36
7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n)	36
7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag	Seite(n)	36
7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages	Seite(n)	36 - 37
7.5.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	37
7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	37 - 39
7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n)	39
7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n)	39
7.5.10 Relativer Bodenwertanteil	Seite(n)	39 - 40
7.5.11 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	40
7.5.12 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n)	40
7.5.13 Rentenbarwertfaktor/Vervielfältiger	Seite(n)	40
7.5.14 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	40
7.6 Ertragswertberechnung	Seite(n)	41

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	42
8.2 Zusammenstellung der Berechnungen	Seite(n)	42
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	42
8.4 Marktanpassung	Seite(n)	42
8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n)	42

9.0 Anlagen

9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n)	43
9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche	Seite(n)	43 - 44
9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	44
9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhalt	Seite(n)	44 - 45
9.5 Straßenkarte	Seite(n)	46
9.6 Luftbild	Seite(n)	47
9.7 Ortsplan	Seite(n)	48
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n)	49
9.9 Eingabepläne M 1 : 100	Seite(n)	50 - 53
9.10 Lichtbilder: 10 Stück (vom 12.06.2025)	Seite(n)	54 - 58
9.11 Literaturverzeichnis	Seite(n)	59

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 1451, Forstweg 3 u. 5
Gemarkung	97711 Maßbach
Bewertungsgegenstand	1) Wochenendhaus 2) Doppelgarage/Nebengebäude
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 42
Verkehrswert	131.000.- € (einhunderteinunddreißigtausend Euro)
Mieter/Pächter	Keine (Eigennutz durch Grundstückseigentümer)
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	Ca. 6 lfdm. Küchenzeile (inclusive Spülmaschine, Einbau-Backofen, Cerankochfeld, Einbau-Kühlschrank, Einbau-Spüle, zwei Oberschränke, Dunstabzugshaube usw.). Wert pauschal geschätzt 500.- €. Achtung! Wert der Küchenzeile im Verkehrswert enthalten
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne von § 96 BGB	Keine feststellbar
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	Keine feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Verwaltungsgemeinschaft Maßbach	Zentrale	Tel: 09735/890
Verwaltungsgemeinschaft Maßbach (Bauamt)	F. Nagelberger	Tel: 09735/89114
Landratsamt Bad Kissingen	Zentrale	Tel: 0971 8010
Landratsamt Bad Kissingen (Gutachterausschuss)	Herr Fuchs	Tel: 0971 8014051
Landratsamt Bad Kissingen (Altlastenkataster)	Herr Schickel	Tel: 0971 8010
Vermessungsamt Bad Kissingen	Herr Köck	Tel: 0971 72750
Amtsgericht Bad Kissingen (Grundbuchamt)		Tel: 0971 82080
Amtsgericht Schweinfurt (Vollstreckungsgericht)		Tel: 09721 5420

Hilfreiche Links

www.massbach.de
www.meinestadt.de/massbach
www.wikipedia.org/wiki/Maßbach
www.geodaten.bayern.de

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- | | |
|--|---|
| - Auftraggeber | Amtsgericht Schweinfurt
-Abteilung für Immobilienvollstreckung-
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt |
| - Auftragserteilung | Der Auftrag (zur Aktualisierung des Gutachtens S 09/2019 vom 04.07.2019) wurde durch das Amtsgericht Schweinfurt (Abteilung für Immobilienvollstreckung) mit Schreiben vom 19.02.2025 unter dem Geschäftszeichen 801 K 34/24 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück 1451 (bebaut mit Wochenendhaus und Doppelgarage/Nebengebäude) im Forstweg 3 u. 5 der Gemarkung 97711 Maßbach (Ferienhausgebiet Schalksberg) |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden |
| - Wertermittlungstichtag | 12.06.2025 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | <p>Das Bewertungsgrundstück wurde am Donnerstag, 12.06.2025 durch den Unterzeichner ab 9.00 Uhr besichtigt</p> <p>Während der Besichtigung war neben dem Unterzeichner auch der Vater des Grundstückseigentümers anwesend</p> <p>Alle sonstigen am Verfahren Beteiligten ordnungsgemäß über diesen Besichtigungstermin informiert, verzichteten jedoch auf eine Teilnahme am Ortstermin</p> <p>Die Anfertigung von Lichtbildern im Gebäudeinneren sowie deren Einarbeitung in das Gutachten wurde nicht gewünscht</p> <p>Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.00 Uhr</p> |
| - Zur Wertermittlung verwendete (amtliche)
Unterlagen | <p>Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Katasterplan der bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung in Bad Kissingen) im Maßstab 1 : 1000 vom 07.06.2025- Grundbuchauszug (Maßbach, Blattstelle 4249), amtlicher Ausdruck vom 22.11.2024 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)- Bebauungsplan des Marktes Maßbach im Landkreis Bad Kissingen für das Wochenendhausgebiet „Schalksberg“ in der Fassung vom 23.10.1970 |

- Bebauungsplan des Marktes Maßbach im Landkreis Bad Kissingen für das Wochenendhausgebiet „Schalksberg“ in der 8. Änderungssatzung vom 21.03.2005
- Bauakte mit Eingabeplänen (Erweiterung des bestehenden Wochenendhauses) des Architekturbüros Schorsch Pfister, Schweinfurt, vom 05.04.1965 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Bad Kissingen vom 25.10.1965, Genehmigungsnummer 723/65) aus dem Besitz der Verwaltungsgemeinschaft Maßbach
- Bauakte mit Eingabeplänen (Errichtung einer Fertigteilgarage) des Architekturbüros Wolfgang Kuhn, Schweinfurt, vom 25.03.1997 (genehmigt im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art 80 BayBO bzw. mit Bescheid des Landratsamtes Bad Kissingen vom 05.06.1997, Genehmigungsnummer 97/436) aus dem Besitz der Verwaltungsgemeinschaft Maßbach
- Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen
 - Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Bad Kissingen (Stand 01.01.2024)
 - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Bad Kissingen
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
- Weitere Recherchen
 - Landratsamt Bad Kissingen (Altlastenkataster, Denkmalliste usw.)
 - Markt Maßbach (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Kasse usw.)
 - Vermessungsamt Bad Kissingen

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|-----------------------|------------------|
| - Bundesland | Freistaat Bayern |
| - Regierungsbezirk | Unterfranken |
| - Stadt/Gemeinde | 97711 Maßbach |
| - Gemeindeteil/Straße | Forstweg 3 u. 5 |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|----------------------|---------------|
| - Amtsgerichtsbezirk | Bad Kissingen |
| - Grundbuchamt | Bad Kissingen |

- Grundbuch von	Maßbach
- Blattstelle	4 249

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. der Eintragung	1
- Gemarkung	Maßbach
- Flurstücks- Nr.	1 451
- Wirtschaftsart u. Lage	Forstweg 3, 5, Gebäude- und Freifläche
- Grundstücksgröße	2 466 m ²
- 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 Grundstücke im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 1 451)
- Grundlage der Eintragung	Im Eigentum umgeschrieben aus Blatt 3418; eingetragen am 31.05.2013
- Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	2
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV	1 (= Fl. Nr. 1 451)
- Lasten u. Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 34/24); eingetragen am 11.11.2024

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

- Anmerkung	Abteilung II u. III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt Die Wertermittlung unterstellt, dass eventuell bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden
-------------	--

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

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- Allgemeine Lage

Der Markt Maßbach befindet sich im sog. Lauertal, im östlichen Teil des Bäderlandkreises Bad Kissingen mit der Kurstadt Bad Kissingen (ca. 22.000 Einwohner) im Westen (ca. 22 km Entfernung)

Die Marktgemeinde liegt zudem zwischen den Naturparks Bayerische Rhön und Haßberge. Das südliche Gemeindegebiet gehört zur sog. Schweinfurter Rhön

Weitere größere Städte in der Nähe sind beispielsweise die Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Süden (ca. 19 km Entfernung) und die Kurstadt Bad Neustadt (ca. 16.000 Einwohner) im Nordwesten (ca. 23 km Entfernung)

- Ortsteile

Neben dem Hauptort Maßbach bestehen die Ortsteile Poppenlauer, Volkershausen u. Weichtungen

- Einwohnerzahl

Lt. Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Maßbach, (inklusive aller Ortsteile) rd. 4.400 Einwohner, wobei rd. 2.100 Einwohner auf den Hauptort Maßbach entfallen

- Gebietsfläche

Lt. Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Maßbach beträgt die gesamte Gebietsfläche ca. 59,31 km², wobei ca. 23,88 km² auf die Gemarkung Maßbach entfallen

- Einwohnerdichte

Ca. 74 Einwohner je Quadratkilometer

- Höhenlage ü. NN.

Markt Maßbach ca. 283 m ü. NN. (katholische Kirche), Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 344 u. 347 m ü. NN.

- Bundesland

Freistaat Bayern

- Regierungsbezirk

Unterfranken

- Landeshauptstadt

München (ca. 1.488.000 Einwohner, ca. 306 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- Innerörtliche Lage

Im Wochenendhausgebiet Schalksberg, zwischen Forstweg und Eibenweg, ca. 180 m nördlich der Schalksbergstraße bzw. ca. 1 km östlich der Volkershausener Straße (= Kreisstraße KG 2) bzw. ca. 500 m südlich der Neuen Straße (= Staatsstraße 2281)

- Wohnlage

Angenehme, idyllische Lage innerhalb von stark durchgrüntem, jedoch nicht mehr ganz jungem Wochenendhausgebiet (praktisch innerhalb von Waldgebiet)

Ort mit rel. guten infrastrukturellen Einrichtungen

Die Entfernung zum eigentlichen Ortsmittelpunkt von Maßbach (z.B. das Gebiet um den Marktplatz) beträgt zwischen 1.500 und 2.000 m

Achtung! Lt. Bebauungsplan ist das dauerhafte Wohnen in diesem Gebiet nicht zulässig

- Geschäftslage

Lt. Bebauungsplan keinerlei gewerbliche Nutzung zulässig, d.h. für gewerbliche Nutzung ungeeignet

- Anbindung an das überregionale Straßennetz

Der Markt Maßbach hat einen direkten Anschluss an die Staatsstraße 2281 sowie an die Kreisstraßen KG 2 u. KG 8

Die Bundesstraße 19 befindet sich in ca. 12 km Entfernung, die Bundesstraße 279 befindet sich in ca. 19 km Entfernung

Die Bundesautobahn 7 (Anschlußstelle Hammelburg) ist in ca. 27 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Anschlußstelle Maßbach) ist in ca. 5 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Schweinfurt Hafen) ist in ca. 23 km Entfernung zu erreichen

- Flughäfen

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 35 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

Ein weiterer Flugplatz in der Nähe ist der Flugplatz im ca. 23 km entfernten Bad Neustadt a.d. Saale. Dieser hat eine 600 Meter lange Asphaltpiste und dient in erster Linie zum Starten und Landen der Motor- und Segelflugzeuge des ansässigen Vereins „Aeroclub Bad Neustadt“ sowie Freiballons, Flugzeuge bis 2.000 kg MPW und Hubschrauber bis 5.700 kg MPW

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 184 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 134 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 226 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 131 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Die Marktgemeinde Maßbach verfügt über keinen eigenen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn

Nächstgelegener Bahnhof ist demnach der Bahnhof Münnerstadt in ca. 14 km Entfernung. Dieser liegt an der Strecke Schweinfurt – Meiningen und Würzburg – Erfurt

Bedient wird diese Strecke wochentags im halbstündigen Takt durch die Erfurter Regionalbahn mit dem „Unterfranken-Shuttle“ und dem „Mainfranken-Thüringen-Express“

Den überregionalen Schienen-Fernverkehr (ICE-Anbindungen) erreicht man beispielsweise über den Hauptbahnhof Würzburg in ca. 58 km Entfernung oder über den Hauptbahnhof Fulda in ca. 75 km Entfernung

- *Omnibusverbindungen*

Der Markt Maßbach ist durch den Omnibusverkehr Franken (OVF) rel. gut an das Umland sowie die umliegenden Städte und Gemeinden angebunden

Am Ort besteht die Zustiegmöglichkeit zu den Linien 8147 (Bad Kissingen-Seubrigshausen), 8171 (Althausen-Maßbach-Schweinfurt), 8184 (Maßbach-Bad Neustadt) u. 8151 (Maßbach-Bad Kissingen)

2.3.3 Standort (Umfeld)

- *Umgebungsbebauung*

Ausschließlich kleinere Wochenendhäuser

- *Benachbarte (störende) Betriebe*

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

- *Beeinträchtigung durch/ Emissionen*

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine störenden Emissionen feststellbar, insgesamt ruhiges Wochenendhausgebiet

- *Sonstige wertbeeinflussende Umstände*

Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- *Kindergärten u. Kinderhorte*

Ein Kindergarten unter kirchlicher (evangelischer) Trägerschaft ist im Haupt- bzw. Verwaltungsort Maßbach vorhanden

Ein weiterer Kindergarten unter gemeindlicher Trägerschaft befindet sich zudem im ca. 4 km entfernt gelegenen Gemeindeteil Poppenlauer (Kita „Lauerland“)

Im benachbarten Gemeindeteil Poppenlauer ist zudem eine private Kinderbetreuung vorhanden („die kleinen Wichtel“). Neben der Tagesbetreuung der Regelkinder bietet die private Kinderbetreuung auch die Betreuung von Kleinkindern sowie Wochenend- und Ganztagesbetreuung mit Übernachtung an

- *Schulische Einrichtungen*

Die Grundschule mit den Klassen eins bis vier befindet sich im ca. 4 km entfernten gelegenen Gemeindeteil Poppenlauer

Die Hauptschule mit den Klassen fünf bis neun bzw. die Mittelschule mit den Klassen sieben bis zehn (sog. M-Zug bzw. Mittlerer-Reife-Zug an Hauptschulen) für die Schüler der Marktgemeinde Maßbach befindet sich hingegen im Haupt- bzw. Verwaltungsort Maßbach selbst

- Weiterführende Schulen

Für den Besuch von weiterführenden Schulen, wählen die Schüler der Marktgemeinde Maßbach für gewöhnlich den Schulort Schweinfurt in ca. 19 km Entfernung

Das schulische Angebot dort umfasst vier Gymnasien (Celtis-, Walther-Rathenau-, Humboldt sowie Olympia-Morata-Gymnasium), zwei staatliche Realschulen (Sattler- u. Walther-Rathenau-Realschule), eine Wirtschaftsschule mit privater Realschule (Pelzlschule) mehrere berufsbildende Schulen (Ludwig-Erhard- Schule, Dr. Georg-Schäfer-Schule, Kolping-Schulwerk, Alfons-Goppel-Schule) verschiedene Fachakademien (z.B. Fahrzeugakademie, Fachschule für Maschinenbautechniker, Fachakademie für Sozialpädagogik) sowie die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen)

Zudem verfügt die ca. 14 km entfernt gelegene Stadt Münnerstadt über ein sprachlich-humanistisches Gymnasium, (Johann-Philipp-von-Schönborn-Gymnasium), ein Berufsbildungszentrum (mit staatlicher Berufsfachschule für Hauswirtschaft, staatlicher Berufsfachschule für Sozialpflege, Berufsfachschule für Altenpflege des Landkreises Bad Kissingen und Fachakademie für Sozialpädagogik des Landkreises Bad Kissingen) sowie dem Bundesausbildungszentrum der Bestatter (Theo Remmert-Akademie)

Die Julius-Maximilians-Universität mit ihren zahlreichen Fakultäten (katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft) ist zudem im ca. 59 km entfernten Würzburg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs (für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe) stehen am Ort zur Verfügung (Rewe, Norma, NKD, Baumarkt, Bekleidungsgeschäft, Metzger, Bäcker u.v.m.)

Ebenso sind hier auch alle gängigen Dienstleister (Banken, Sparkassen, Handwerksbetriebe, Frisöre, Tankstelle usw.) verfügbar

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Der Markt Maßbach bietet seinen Einwohnern vielfältige Möglichkeiten der sportlichen Betätigung bzw. der aktiven Freizeitgestaltung (z.B. Freibad, Tennisanlage, Sportplätze, Angel- u. Reitmöglichkeiten, das fränkische Theater Schloß Maßbach mit Freilichtbühne, das Heimatmuseum usw.)

Als Sehenswürdigkeiten des Marktes Maßbach gelten u.a. das Schloss Maßbach, der ehemalige jüdische Friedhof, das Heimatmuseum im Schrimpfischen Schloss zu Poppenlauer usw.

- Vereinsleben

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

Neben den klassischen Sportvereinen bestehen hier zahlreiche, aktive Vereine u. Interessengemeinschaften (z.B. kirchlicher u. kultureller Art)

Im Markt Maßbach sind insgesamt 56 aktive Vereine u. Interessengemeinschaften gemeldet

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Der Markt Maßbach liegt zwischen den Naturparks Bayerische Rhön u. Hassberge, d.h. Maßbach ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Weitere Naturparks (z.B. Steigerwald, Thüringer Wald usw.) sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar

- Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung der Einwohner der Marktgemeinde Maßbach ist durch drei Allgemeinmediziner, zwei Zahnärzte und einen Veterinär gewährleistet

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

Ergänzend bestehen im Marktgebiet drei physiotherapeutische Praxen sowie eine Heilpraktikerin. Krankenhäuser u. weitere praktizierende Ärzte der unterschiedlichsten Fachrichtungen befinden sich in Bad Kissingen, Münnerstadt, Bad Neustadt u. Schweinfurt

Eine Fachklinik für Pneumologie, Thoraxchirurgie, pneumologische Onkologie, Tuberkulose, Rehabilitation, Schlaf- und Beatmungsmedizin befindet sich im ca. 14 km entfernten Mellrichstadt (Klinik am Michelsberg)

Ebenso erwähnenswert ist das Rhön-Klinikum (Fachklinik für Herz-, Gefäß- u. Handchirurgie) im ca. 23 km entfernt gelegenen Bad Neustadt an der Saale

Die nächstgelegenen Krankenhäuser für Akutmedizin sind das „St.-Elisabeth-Krankenhaus“ im ca. 22 km entfernten Bad Kissingen bzw. die Krankenhäuser „Leopoldina“ und „St.-Josef“ im ca. 19 km entfernten Schweinfurt

- Kirchen

Die Marktgemeinde Maßbach ist gemischt katholisch/evangelisch geprägt (überwiegend jedoch evangelisch)

Am Ort ist sowohl ein katholisches Gotteshaus (St. Alfons) als auch eine evangelische Kirche (St. Bartholomäus) vorhanden

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort der Marktgemeinde Maßbach bzw. der des Landkreises Bad Kissingen ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels- u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 71,10 % 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. 26,80 %). Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 2,10 % eine nur untergeordnete Rolle

In der Marktgemeinde Maßbach dominieren kleinere Handwerks- u. Gewerbebetriebe (z.B. der Bau- branche, der Einzelhandel u.ä.)

Ein großer Teil der Einwohner der Marktgemeinde Maßbach findet seinen Arbeitsplatz auch bei der Großindustrie im ca. 19 km entfernt gelegenen Schweinfurt (z.B. ZF-Sachs, SKF, Bosch Rexroth, Fresenius Medical Care, Schaeffler/FAG usw.)

Ein negativer Pendlersaldo von -1.439 bei rd. 2.005 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- ort zeigt ein rel. schlechtes Arbeitsplatzangebot inner- halb der Marktgemeinde Maßbach auf (lediglich ca. 566 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Bad Kissingen liegt im Berichtsmonat Mai bei rd. 3,60 % und liegt damit minimal unter dem Niveau der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 3,90 %

- Steuerhebesätze

a) Grundsteuer A	340 %
b) Grundsteuer B	330 %
c) Gewerbesteuer	350 %

- Zentralitätsstufe

Der Markt Maßbach fungiert als Kleinzentrum (Klein- zentren sollen die Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes ver- sorgen)

- | | |
|---------------------------------|---|
| - Gebietskategorie | ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf) |
| - Kaufkraftkennziffer | <p>Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Bad Kissingen beträgt 97,70</p> <p>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</p> <p>D.h. die Kaufkraft der Einwohner des Landkreises Bad Kissingen verfügt im Mittel über 97,70 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft</p> |
| - Umsatzkennziffer | <p>Die Umsatzkennziffer je Einwohner bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100</p> <p>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</p> <p>Die Umsatzkennziffer des Landkreises Bad Kissingen beträgt 83,70, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 16,30 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes</p> |
| - Zentralitätskennziffer | <p>Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und die Umsatzkennziffer lassen sich in Form der Zentralitätskennziffer gegenüberstellen</p> <p>Die Zentralitätskennziffer ergibt sich aus dem Quotienten (Umsatzkennziffer je Einwohner/einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner) multipliziert mit 100 u. ist Maß für die Attraktivität einer Stadt oder Region als Einkaufsort</p> <p>Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Stadt oder Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt, d.h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen</p> <p>Liegt der Wert unter 100, so bedeutet das, dass die Kaufkraft abfließt (z.B. in eine Stadt oder eine andere Region)</p> <p>Für den Landkreis Bad Kissingen ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von 85,67</p> |

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- | | |
|--------------------------------|---|
| - Straßenart | Einfache Erschließungsstraße |
| - Zufahrtsmöglichkeiten | Das Bewertungsgrundstück im Forstweg ist bis zum Abzweig Schalksberstraße/Forstweg über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar |

(sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)

Ab Forstweg lediglich rel. einfach jedoch ausreichend befestigter Fahr-/Waldweg

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 30 km/h (Zone 30 ab dem Abzweig Volkershausener Straße/Schalksbergstraße

- Straßenausbau

Die Straße im Bereich des Bewertungsgrundstückes ist lediglich einfach, jedoch ausreichend ausgebaut

Baulich getrennte bzw. befestigte Gehwege sind nicht vorhanden (Befestigung Fahrbahn Mineralbeton)

Straßenbeleuchtung ist in der Nähe des Bewertungsgrundstückes ebenfalls nicht installiert

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes (inklusive der seitlichen Grünflächen) ca. 7,00 m

- Öffentliche Stellflächen

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

Zahlreiche KFZ-Abstellplätze sind hier entlang der Fahrbahn bzw. auf den seitlichen Grünflächen vorhanden (Grünflächen jedoch lediglich einfach bzw. nicht ausreichend befestigt)

Die vorhandenen Stellplätze sind kostenfrei u. unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung

Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins war gering

- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz

- Elektrische Energie

- Wasser

- Telefon (u.a. DSL mit bis zu 16 Mbit/s im Download und bis zu 1 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz

- Elektrische Energie

- Wasser

- Telefon (u.a. DSL mit bis zu 16 Mbit/s im Download und bis zu 1 Mbit/s im Upload)

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt

Minimal trapezförmig (sh. Katasterplan in Anlage)

- Straßenfrontlänge

Die Straßenfrontlänge zum „Forstweg“ beträgt ca. 73,00 m, zur Straße „Am Blutbirnbaum“ ca. 31,00 m

- | | |
|---------------------------------|---|
| - <i>Grundstücksbreite</i> | Die mittlere Grundstücksbreite (von Süden nach Norden) beträgt ca. 75,00 m |
| - <i>Grundstückstiefe</i> | Die mittlere Grundstückstiefe (von Osten nach Westen) beträgt ca. 33,00 m |
| - <i>Grundstückstopographie</i> | Leicht nach Süden bzw. nach Südosten fallendes Gelände |
| - <i>Baugrund/ Bodenklasse</i> | Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus |
| - <i>Grundwasserstand</i> | <p>Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt</p> <p>Auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich die Lauer) bzw. auf Grund der Höhenlage des Bewertungsgrundstückes sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht wahrscheinlich bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht (Höhenunterschied zur Lauer im Mittel 75 Höhenmeter)</p> <p>Negative Grundwassereinflüsse waren zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht erkennbar</p> <p>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)</p> |
| - <i>Altlasten</i> | <p>Das Altlastenkataster des Landratsamtes Bad Kissingen wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt</p> <p>Hiernach bestehen keine bedenklichen bzw. verdächtigen Eintragungen. Eine Altlastenfreiheit kann hierdurch zwar nicht garantiert werden, augenscheinlich bestehen jedoch keine boden-, luft- sowie gewässerverunreinigenden Altlasten</p> <p>Tiefergehende Untersuchungen -z.B. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- wurden nicht durchgeführt bzw. rechtfertigen die nicht vorhandenen Verdachtsmomente keine derartigen Maßnahmen</p> <p>Die Wertermittlung unterstellt demnach ungestörte u. kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse</p> |

- *Kriegs-Altlasten*

Keine bekannt. Die Wertermittlung geht auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- *Baulasten*

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

- *Denkmalschutz*

Lt. Denkmalliste des Landratsamtes Bad Kissingen bzw. Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) berühren Belange des Denkmalschutzes das Bewertungsgrundstück nicht (auch nicht in Teilbereichen)

- *Ensembleschutz*

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

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

- *Umlegungs-, Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren*

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

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

- *Beitragssituation*

Lt. Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Maßbach kommt für das Bewertungsgrundstück -aus heutiger Sicht- keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und der Erschließungssatzung der Gemeinde Maßbach in Betracht

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

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

Nicht unerhebliche Abweichungen gegenüber den genehmigten Eingabeplänen konnten festgestellt werden

So wurde beispielsweise der überdeckte Freisitz zu Wohnzwecken ausgebaut, die ehemalige Garage wurde zur Abstellkammer umgenutzt usw.

Ebenso wurde dem Bauvorhaben „Errichtung einer Fertigteilgarage“ (außerhalb von der gemeinschaftlichen Grundstücksgrenze) nur unter der Voraussetzung zugestimmt, dass diese Garage mit einem Satteldach versehen wird. Dieses Satteldach wurde bisher jedoch nicht errichtet

Erkenntnisse über bauordnungswidrige Bebauung bzw. nicht erfüllte Bauauflagen liegen darüber hinaus weder der Marktgemeinde Maßbach, noch dem Landratsamt Bad Kissingen vor, bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

Die baulichen Anlagen sind unter den Genehmigungsnummern 723/65 mit Bescheid vom 25.10.1965 (Wochenendhaus) bzw. 97/436 mit Bescheid des Landratsamtes Bad Kissingen vom 05.06.1997 (Garage) bauordnungsrechtlich genehmigt (mit Ausnahme der oben erwähnten Abweichungen)

Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie der Darstellung in den in der Anlage beigefügten Plänen mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden (Grundrissgestaltung weicht ab)

- Stand der Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB, Abs. 1

Der Bebauungsplan enthält u.a. die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB Abs. 1 (Art u. Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen u. die örtlichen Verkehrsflächen)

Es handelt sich demnach um einen sog. „qualifizierten“ Bebauungsplan

- Bezeichnung des B-Planes

Bebauungsplan des Marktes Maßbach im Landkreis Bad Kissingen für das Wochenendhausgebiet „Schalksberg“ in der Fassung vom 23.10.1970 samt 8. Änderung des Urplanes „Schalksberg“ in der Fassung vom 19.03.2005

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 Marktgemeinde Maßbach handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine Sonderbaufläche (S)		
- Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung	Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt es sich um ein Sondergebiet im Sinne des § 10 Abs. 3 BauNVO, das der Erholung dient In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zulässig sind oder ausnahmsweise als Hausgruppen zugelassen werden können. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landchaftlichen Gegebenheiten festzusetzen		
- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Lt. Bebauungsplan maximale Hausgröße 50 Quadratmeter, zuzüglich 10 Quadratmeter überdachte Terrasse sowie Nebengebäude mit maximal 15 Quadratmetern überbauter Fläche		
- Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	Lt. Bebauungsplan maximal ein Vollgeschoss (bei vor genannter Überbauung)		
- Tatsächliche Grundflächenzahl (GRZ)	BGF 1) EG	(sh. Anlage)	= 144,40 m ²
	BGF 2) EG	(sh. Anlage)	= 33,98 m ²
	zusammen		= 178,38 m²
	Berechnung GRZ: $178,38 \text{ m}^2 : 2\,466 \text{ m}^2 = 0,072$		
	GRZ tatsächlich: ~ 0,07		
- Tatsächliche Geschossflächenzahl (GFZ)	BGF 1) EG	(sh. Anlage)	= 144,40 m ²
	zusammen		= 144,40 m²
	Berechnung GFZ: $144,40 \text{ m}^2 : 2\,466 \text{ m}^2 = 0,059$		
	GFZ tatsächlich: ~ 0,06		
- Anmerkung	Bei der Berechnung der GFZ ist das Kellergeschoss nicht zu berücksichtigen, da es unterhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt bzw. die Deckenunterkante des KG im Mittel weniger als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche Das Dachgeschoss findet ebenfalls keine Berücksichtigung, da die erforderliche lichte Höhe von 2,30 m nicht über mehr als zwei Drittel der Grundfläche vorhanden ist Auch das Garagengebäude ist nicht anzurechnen, da es sich um eine Anlage im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO bzw. um eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO handelt		

- Erforderliche Stellplätze

Auf dem Grundstück sind zwei Garagenstellplätze bei einer abgeschlossenen Wohneinheit realisiert (Zufahrt jedoch noch nicht hergestellt)

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Maßbach in der damals gültigen Fassung 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) Wochenendhaus

Teilunterkellertes, eingeschossiges Wochenendhaus mit flach geneigtem Satteldach

2) PKW-Garage

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude (zwei Fertigteilgaragen) mit Flachdach bzw. minimal geneigtem Flachdach

- Grundrissgestaltung

Kellergeschoss

1) Wohnhaus

Zwei einfache Kellerräume bestehend aus Vorraum und Kellerraum (nur über Erdgeschoss zugänglich)
Offener Koch-/Essbereich, ehemaliger Freisitz zu Wohnzimmer ausgebaut, zwei Schlafräume sowie Bad und von außen zugänglicher Abstellraum (ehemalige Garage)

Erdgeschoss

2) PKW-Garage

PKW-Garage bestehend aus zwei Fertigteilgaragen (mittig offen), derzeit als Geräteschuppen genutzt

Erdgeschoss

- Geschosshöhen

1) Wohnhaus

Kellergeschoss : ~ 2,10 m

Erdgeschoss : ~ 2,50 m

Anmerkung

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

- Lichte Raumhöhen

1) Wohnhaus

Kellergeschoss : ~ 1,90 m

Erdgeschoss : ~ 2,30 m

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

Prinzipiell Bau eines zweiten Wochenendhauses mit 50 Quadratmeter Grundfläche vorstellbar

- *Deckennutzlasten*

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

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

4.2 Flächen u. Massen

- *Vorbemerkung*

Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden amtlichen Unterlagen (Eingabpläne aus dem Besitz der Marktgemeinde Maßbach) durchgeführt

Für eine Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit sowie der Richtigkeit der Darstellungen kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden

- *Wohnfläche (WFL)*

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 ermittelt

WFL demnach:

rd. 92 m²

1) Wohnhaus

- *Nutzfläche (NFL)*

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

Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht zu den Wohnflächen im Sinne der II. BV §§ 42-44 zählen

NFL demnach:

rd. 14 m² (Abstellraum EG)

rd. 24 m² (Kellergeschoss)

rd. 32 m²

1) Wohnhaus

2) PKW-Garage

- *Brutto-Grundfläche (BGF)*

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

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

BGF demnach:

rd. 176 m²

rd. 34 m²

1) Wohnhaus

2) PKW-Garage

- *Brutto-Rauminhalt (BRI)*

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

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

Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005

	<u>BRI demnach:</u>
1) Wohnhaus	rd. 468 m ³
2) PKW-Garage	rd. 85 m ³
- Funktions- u. Nutzungskennzahlen	
1) Wohnhaus	<u>BGF/BRI</u> : 176 m ² : 468 m ³ = 0,38 (normal) <u>WFL/BRI</u> : 92 m ² : 468 m ³ = 0,20 (normal) <u>WFL/BGF</u> : 92 m ² : 176 m ² = 0,52 (normal)
2) PKW-Garage	<u>BGF/BRI</u> : 34 m ² : 85 m ³ = 0,40 (normal) <u>NFL/BRI</u> : 32 m ² : 85 m ³ = 0,38 (normal) <u>NFL/BGF</u> : 32 m ² : 34 m ² = 0,94 (gut)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- Allgemein

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

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

5.2 Baujahre

- Grundsubstanz

1) Wohnhaus

Grundsubstanz vermutlich Anfang bis Mitte der 1960er Jahre, Erweiterung ca. 1965
ca. 1997

2) PKW-Garage

- Sanierung/Modernisierung

1) Wohnhaus

- Kernsanierung (Erneuerung Fassade, Dachhaut, Wärmedämmung, Fenster, Innenausbau, Heizung, Elektro usw. ca. ab 2000)
- Erneuerung der Heizzentrale samt Warmwasserbereitung ca. 2014

2) PKW-Garage

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bilden die durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 04.07.2019 und 12.06.2025 bzw. die Angaben während der Begehung

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

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

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

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

1) Wochenendhaus

- Fundamente/Gründung

Nicht feststellbar, vermutlich Stampfbeton-Streifenfundamente bzw. Beton- Sohl- bzw. Kellersohlplatte

- Außenwände

Kellergeschoss Schwerbeton-Mauerwerk, Geschoss-wände Bimsbeton-Hohlblock-Mauerwerk

- Innenwände

Nicht feststellbar, lt. Angabe HLZ-Mauerwerk bzw. z.T. vermutlich Gipskarton-Metallständerwände

- Decken

Konstruktion

Über Kellergeschoss schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke

Aufbau

Nicht feststellbar, vermutlich Zement- bzw. Anhydrit-Estrich

Untersichten

Kellergeschoss sichtbarer Beton, Wohnräume sichtbare Dachkonstruktion mit Verschalung

- Dach

Konstruktion

Nadelholz-Dachstuhl mit Unterdach (flach geneigtes Satteldach), Pfetten und Sparren mit verzinkten Stahlverlängerungen

Wärmedämmung

Nicht feststellbar, lt. Angabe ca. 160 mm Mineralwolle (hinterlüftet)

Eindeckung

Titanzink-Doppel-Stehfalzdeckung, über Sparren- und Pfettenverlängerungen Glasabdeckung

Rinnen u. Fallrohre

Titanzinklech

- Treppen

KG - EG

Betontreppe (vermutlich Blockstufen) mit Fliesenbelag (fehlender Handlauf)

- Wandbehandlung

außen

Größtenteils sägeraue Boden-/Deckelschalung (lackiert/gestrichen), stellenweise Alu-Wellblech, darunter (lt. Angabe) ca. 120 mm hinterlüftete Mineralwoll-dämmung

innen

Größtenteils glatte Putzflächen mit hellem Farbanstrich, teilw. Klinker

- Fenster

Kunststoff-Isolierglasfenster (zweifachverglast) mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen (z.T. bodentief), zudem einige Kunststoff-Isolierglas-Dachliegefenster (elektrisch)

- Sonnenschutz

Elektrische Kunststoff-Rollläden (auch an Dachliegefenstern) in Kunststoff- bzw. Leichtmetall-Vorsatzpanzern

- Türen

Eingangstüren

Abstellraum Stahlblech-Türe mit Drahtglasfüllung, Hauseingang lackierte Holz-Sprossentür mit Glas-ausschnitten

Innentüren

Hell furnierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung

- Fußböden

Kellergeschoss Zement- bzw. Betonestrich, Erdgeschoss keramische Fliesenbeläge, Abstellraum Natursteinbeläge

- Heizung

Zentrale

Gas-Brennwerttherme (System „Vaillant“, Nennwärmeleistung nicht feststellbar, Baujahr ca. 2014)

Warmwasserbereitung

Zentral über Heizzentrale (Unterbauspeicher System „Vaillant“, Nenninhalt ca. 80 bis 90 Liter, Baujahr ca. 2014)

Brennstoffbevorratung

Flüssiggas-Erdtank (lt. Angabe ca. 3.500 Liter Nenninhalt)

Heizkörper

Teilw. Fußbodenheizung, teilw. Stahlblech-Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen

Sekundärheizung

Warmluft-Kachelofen für feste Brennstoffe sowie offener Kamin für feste Brennstoffe

- Installation

Frischwasser

Soweit erkennbar, z.T. Kupferleitungen, z.T. Edelstahlleitungen (Zustand -soweit beurteilbar- gut bzw. altersgemäß normal)

Heizleitungen

Im Bereich der Heizzentrale Kupferleitungen, Fußbodenheizung Kunststoff (Zustand -soweit beurteilbar- gut bzw. altersgemäß normal)

Abwasser

Soweit erkennbar, Hochtemperaturrohre (Zustand -soweit beurteilbar- gut bzw. altersgemäß normal)

- Sanitär

Erdgeschoss

Bad (1 WC, 1 Waschtisch, 1 Dusche) raumhoch gefliest, Küche (Spülen- und Spülmaschinenanschluss)

- Elektro

Funktionsfähige E-Installation, den EVU- u. VDE-Richtlinien der damals gültigen Fassung entsprechend

Gesamte Installation (mit Ausnahme des Kellergeschosses) unter Putz mit Schutzkontakten und Fehlerstromabsicherung

Strom- u. Lichtauslässe in ausreichender Anzahl vorhanden

- Wärmeschutz

Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch DIN 4108 bzw. der 3. Wärmeschutzverordnung von 1995 sowie der EnEV 2009 (Heizung) entsprechend

Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV nicht erkennbar (lediglich einige warmwasserführenden Leitungen im Bereich der Heizzentrale vermutlich unzureichend gedämmt)

Insgesamt jedoch guter Standard (Fenster isolierverglast, Außenwände und Dach ausreichend wärme gedämmt usw.)

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

Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich (Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude vor Baujahr 1965- bereits seit 01.01.2008 verstrichen)

Vorlagepflicht gilt nach § 1 Abs. 3 EnEV jedoch nicht für Wochenendhäuser bzw. für Gebäude die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind oder für eine begrenzte jährliche Nutzungsdauer bestimmt sind, wenn der zu erwartende Energieverbrauch der Wohngebäude weniger als 25 Prozent des zu erwartenden Energieverbrauchs bei ganzjähriger Nutzung beträgt

- Schallschutz

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar (Stahlbetondecke über KG jedoch vermutlich mit Trittschalldämmung unter Estrich versehen), im Übrigen vermutlich mindestens DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend

- Brandschutz

Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar, vermutlich jedoch mindestens DIN 4102 (Brandschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend (die seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmelder sind nicht installiert)

- Besondere Bauteile

- Belichtung u. Belüftung

Günstige bzw. ausreichende Verhältnisse, lediglich Einschränkungen/Verschattungen durch Aufwuchs auf eigenem Grund zu erwarten

**- Architektonische
Baugestaltung**

Rel. modern gestalteter, zeitgemäßer Baukörper

- Nebengebäude

2) PKW-Garage

Kurz-
Baubeschreibung

2 x Stahlbeton-Fertigteilgarage (System „Hochtief“, Hersteller „Glöckle Montagebau“ auf Beton-Streifenfundamenten, Flachdach bzw. minimal geneigtes Flachdach, zwei mechanische Stahlblech-Schwingtore, eine Stahlblech-Seiteneingangstür usw.

- Außenanlagen

Bodenbefestigungen	Im Bereich des Hauszugangs Naturstein-Polygonalplatten
Freitreppen	Vor Hauseingang zwei Steigungen (Beton mit Natursteinbelag)
Einfriedungen	Hinterpflanzter Maschendrahtzaun, im nordöstlichen Bereich zweiflügeliges Stahltor mit Maschendrahtfüllung zwischen Betonstützen
Bepflanzung/Grünanlage	Rasen- bzw. Wiesenflächen, älterer Baumbestand (Nadel- sowie Laubgehölze), zahlreiche Büsche, Sträucher sowie Ziergehölze (z.T. auch Anflughölze), umlaufende Buchenhecke usw.
Sonstiges	Beton-Grillkamin

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) Wohnhaus

- Feuchtigkeitsschaden an Kelleraußenwänden
- Fehlender Handlauf an KG-Treppe
- Rollläden bzw. Antrieb Rolläden teilw. defekt
- Mechanik Dachflächenfenster z.T. defekt
- Brennereinsätze Kachelofen u. Kamin so nicht mehr zulässig
- Teilw. leichte Setzrisse innen (auch in Fliesenbelägen Bad u. Bodenbelägen)
- Starke Anstrichmängel bzw. Algenbewuchs an der Holzfassade
- Fehlende Baugenehmigung bezüglich Ausbau des ehemaligen Freisitzes
- Anfahrschaden Einfriedung
- Fehlendes Satteldach

2) PKW-Garage

- Pflanzlicher Schädlingsbefall

1) Wohnhaus

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

2) PKW-Garage

wie vor

- Tierischer Schädlingsbefall

1) Wohnhaus

Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben

2) PKW-Garage

wie vor

**- Gesundheitsgefährdende
Baustoffe**

1) Wohnhaus

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

2) PKW-Garage

wie vor

- Bauunterhalt

1) Wohnhaus

Durchschnittlich gepflegter, mit Schwerpunkt in 2000 umfänglich sanierter und modernisierter Baukörper, zeitgemäße Ausstattung und Haustechnik, zwischenzeitlich gewisser Pflege- u. Reparaturrückstau

2) PKW-Garage

Altersgemäßer Normalzustand

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, eingeschossiges Wochenendhaus mit flach geneigtem Satteldach sowie um eine nicht unterkellerte, eingeschossige Doppelgarage mit Flachdach (derzeit als Nebengebäude/Geräteschuppen genutzt) im Wochenendhausgebiet „Schalksberg“ der Marktgemeinde Maßbach im Landkreis Bad Kissingen

Das vermutlich ursprünglich zwischen 1960 und 1965 erbaute Wochenendhaus wurde zuletzt Anfang der 2000er Jahre umfänglich saniert bzw. modernisiert. Im Jahre 2014 wurde schließlich die Heizzentrale erneuert. Eine Ergänzung um das Garagengebäude im südlichen Grundstücksbereich erfolgte zudem ca. 1997

Grundsätzlich als Einfamilienwohnhaus nutzbares Gebäude, allerdings ist lt. Bebauungsplan ein dauerhaftes Wohnen nicht zulässig (Sondergebiet im Sinne des § 10 BauNVO Abs. 3). Zudem ist der zwischenzeitlich ausgeführte Ausbau des ehemals überdachten Freisitzes bauordnungsrechtlich nicht genehmigt. Des Weiteren wurde dem Bau des Garagengebäudes nur unter der Auflage zugestimmt, dass das Gebäudedach als Satteldach ausgeführt wird. Dieses Satteldach wurde bisher nicht errichtet

Im Übrigen idyllische Lage (praktisch im Wald) auf großzügigem Grundstück. Die Entfernung zum Ortsmittelpunkt von Maßbach (z.B. das Gebiet um den Marktplatz) beträgt zwischen 1,50 und 2,00 km

Anwesen vom Grundstückseigentümer bzw. dessen Familie selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

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

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

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

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17- 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wochenendhaus mit zugehörigem Garagengebäude

Das Anwesen ist nicht primär für Vermietungszwecke konzipiert, vielmehr erscheint im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Handel unter dem Gesichtspunkt von Substanzwerten wahrscheinlich, da es sich um kein typisches Miet- bzw. Renditeobjekt handelt

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass für einen potentiellen Käufer/ Interessenten der „Immobilien-Eigennutz“ im Vordergrund der Erwerbs-/Nutzungskriterien steht, 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 des Gutachterausschusses des Landratsamtes Bad Kissingen (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Maßbach bzw. die Sonderbaufläche Schalksberg (Bodenrichtwertnummer 13101014) einen durchschnittlichen erschließungsbeitrags- und Kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 25.- €/m²

Bei dem genannten Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Verkaufspreis, wobei die Anzahl der zu verzeichnenden Verkaufsfälle in den vergangenen Jahren -derartiger oder ähnlicher Grundstücke- eher gering war. Ebenso sind die Richtwerte nicht nach Grundstücksgröße, GFZ, GRZ u. BMZ bereinigt

Dennoch sind andere Quellen (für unmittelbar vergleichbare Objekte/Grundstücke) nicht verfügbar, d.h. eine Orientierung an diesen Werten erscheint erforderlich bzw. sinnvoll

Nach persönlicher Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Bad Kissingen (vertreten durch Herrn Fuchs) ist der oben genannte Richtwert ohne Zu- oder Abschläge anwendbar (typisches Vergleichsgrundstück innerhalb der Richtwertzone)

Der Wert der bestehenden Erschließung ist in diesem Richtwert bereits inkludiert

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

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Bad Kissingen (für die Gemarkung Maßbach/ Bodenrichtwertnummer 13101014 bzw. Sonderbaufläche Schalksberg) mit 25.- €/m² (ebf.) ohne Zu- oder Abschläge anwendbar

Bodenwert: Fl. Nr. 1451 (zum 12.06.2025):

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte	:	25,00 €/m ² (ebf.*)
x	x	
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	2 466,00 m ²
=	=	
Bodenwert (ebf.)	:	61 650,00

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwert Fl. Nr. 1 451 (zum 12.06.2024):	61 650.- (ebf.*)
--	---------------------------

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	Gebäude	BGF (m²)	sh. Seite
1451	1) Wohnhaus	176 m ²	19 u. 44
	2) PKW-Garage	34 m ²	19 u. 44

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 €/m²
1451	1) Wohnhaus	22 % aus Typ 1.02	mittel	22 % x 488.- = 107.-
		78 % aus Typ 1.22	mittel	78 % x 550.- = 429.-
	2) PKW-Garage	28.1-29 (Anhang)	-----	
				536.- 250.-

7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

Grundsätzlich sind die Baunebenkosten dem entsprechenden Typenblatt der NHK zu entnehmen

Die Baunebenkosten werden gemäß Kleiber/Simon/Weyers, Seite 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>
1451	1) Wohnhaus 2) PKW-Garage	16 % 10 - 12 %	16 % 11 %

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 (~ 4.400)	0,91 – 1,05	gewählt	0,92
Korrekturfaktor Marktlage (gut/neutral)	0,90 – 1,10	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 (Juni 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 Februar 2025) ist dort mit 217,80 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit dem Jahr 2000 um 117,80 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $217,80 : 100 = 2,178$

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	2,178
--	--------------

7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

Rein rechnerisch ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters

Gemäß Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002 Seite 1.759, Abb. 5 bzw. gemäß NHK 2000 bzw. WertR 06, 10. Auflage 2010, Seite 34, Abbildung 14, kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wie folgt beziffert werden:

1) Wohnhaus	: 60 bis 80 Jahre	(gewählt 70 Jahre)
2) Garage	: 50 bis 60 Jahre	(gewählt 55 Jahre)

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

1) Wohnhaus	: 70 Jahre – 62 Jahre =	RND: 8 Jahre*
2) Garage	: 55 Jahre – 28 Jahre =	RND: 27 Jahre**

*) 1963 als mittleres Ursprungsbaupjahr angenommen

**) 1997 als Ursprungsbaupjahr angenommen

Wie bereits beschrieben, wurde das Wohnhaus zwischen 1960 und 1965 erbaut und im Jahre 2000 umfangreich saniert bzw. modernisiert, d.h. hier ist ein durchschnittliches, fiktives Baujahr im Verhältnis zur jeweiligen Baumasse (verbleibende Grundsubstanz aus 1963 ca. 55 % der Gesamtbaumasse, Sanierung/Modernisierung aus 2000 ca. 45 % der Gesamtbaumasse) zu ermitteln

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

$$\{ (1963 \times 55) + (2000 \times 45) \} : 100 = \text{rd. } 1980 \text{ (= fiktives Baujahr)}$$

Bei einem fiktiven Baujahr von 1980 wäre das Gebäude zum Stichtag also theoretisch/fiktiv 45 Jahre alt

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer kann demnach wie folgt errechnet werden:

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) – Gebäudealter (45 Jahre) = wirtschaftliche Restnutzungsdauer (25 Jahre)

Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Wohnhaus	25 Jahre (bei GND 70 Jahre)
Gewählte wirtschaftliche RND: 2) Garage	27 Jahre (bei GND 55 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 Vornhundertstz 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
1451	1) Wohnhaus	62	45	70	-----	64,29 %
	2) PKW-Garage	28	-----	55	-----	50,91 %

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 teilw. berücksichtigt (insbesondere in der gewählten wirtschaftlichen Rest- bzw. Gesamtnutzungsdauer, dem rel. hohen Abschreibungsdivisor usw.)

Lediglich für die nachfolgen aufgeführten Maßnahmen halte ich einen gesonderten Ansatz für erforderlich:

1) Wohnhaus

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Mängelbeschreibung</i>	<i>Beseitigungskosten (p.g.)</i>
1451	- Fehlender Handlauf KG-Treppe - Fehlende Baugenehmigung Ausbau Terrasse - Erneuerung Rollladeantriebe - Erneuerung Dachflächenfenster	500.- € 750.- € 1 500.- € 5 000.- €
Beseitigungskosten zusammen		7 750.- €

2) PKW-Garage

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Mängelbeschreibung</i>	<i>Beseitigungskosten (p.g.)</i>
1451	- Errichtung Satteldach	4 000.- €
Beseitigungskosten zusammen		4 000.- €

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 1791, Randnummer 33)

Insbesondere, da die Außenanlagen anderen Wertminderungen wegen Alters unterliegen als die sonstigen baulichen Anlagen bzw. die wenigen 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.)

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

7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

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

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

7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

Kauft ein gewerbetreibender z.B. eine schlüsselfertige Lagerhalle, dann erwirbt er sie eigentlich zum Nettopreis, da er die gezahlte MwSt. seiner geschäftlich eingenommenen Umsatzsteuer gegenrechnen kann. Die MwSt. ist für ihn also kostenneutral. Das Wertniveau bewegt sich für ihn demnach auf der Basis von Nettopreisen

Dieses Gedankenmodell scheitert jedoch spätestens bei Kauf oder Verkauf zwischen optierenden und nicht optierenden Personen untereinander

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

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

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

7.4 Sachwert

7.4.1 Sachwertberechnung: 1) Wohnhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 28)	m ²	176 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 28)	€	536.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	94 336.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 29)		0,97
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	91 506.-
+			
Baunebenkosten (16 % aus 91 506.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 29)	€	14 641.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	106 147.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 29)		2,178
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	231 188.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 31)	€	7 750.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	223 438.-
-			
Wertminderung wegen Alters (64,29 % aus 223 438.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 30)	€	143 648.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	79 790.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 79 790.- : 468 m³ = 170.-

7.4.2 Sachwertberechnung: 2) PKW-Garage

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 28)	m ²	34 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 28)	€	250.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	8 500.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 29)		0,97
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	8 245.-
+			
Baunebenkosten (11 % aus 8 245.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 29)	€	907.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	9 152.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 29)		2,178
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	19 933.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 31)	€	4 000.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	15 933.-
-			
Wertminderung wegen Alters (50,91 % aus 15 933.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 30)	€	8 111.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	7 822.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 7 822.- : 85 m³ = 92.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	1 000.-	} entspricht rd. 4,97 % des Gebäude-Sachwertes
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.)	€	1 500.-	
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	250.-	
- Stützwände/Einfassungen	€	-----	
- Einfriedungen/Freitreppen	€	1 000.-	
- Sonstiges: - Grillkamin	€	100.-	
- Feuchtbiotop	€	500.-	
zusammen			
		↓	
	€		4 350.-

Wert des Zubehörs

(Zeitwert zum Stichtag) - Küchenzeile (p.g.) € 500.-

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile

(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 32 Pkt. 7.3.11 € -----

Wert der sonstigen Anlagen

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Seite 28 Pkt. 7.2.4) € 61 650.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- 1) Wohnhaus (sh. Seite 33 Pkt. 7.4.1) € 79 790.-

- 2) PKW-Garage (sh. Seite 34 Pkt. 7.4.2) € 7 822.-

Wert der **Außenanlagen** (sh. Seite 34) € 4 350.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden**

Bauteile (sh. oben) € -----

Wert des **Zubehörs** (sh. oben) € 500.-

Wert der baulichen Anlage zusammen € 92 462.-

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes zum Stichtag

€ 154 112.-

Sachwert g e r u n d e t z u m S t i c h t a g

€ 154 000.-

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 28 Pkt. 7.2.4

Bodenwert Fl. Nr. 1 451 (zum 12.06.2025)

61 650.- € (ebf.)

7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

Ebenso stellt das Garagengebäude eine vermietbare Flächen dar, das jedoch nicht nach seiner tatsächlichen Fläche, sondern -wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet wird

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Das gesamte Anwesen ist vom Grundstückseigentümer und dessen Familie selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

Der Ansatz für die zugrunde zu legenden Mieterträge ist die Netto-Kaltmiete in Anlehnung an vergleichbare Mieterträge bzw. langjährige Erfahrungssätze sowie eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte u. Gemeinden für angemessen

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei einem fiktiven Baujahr zwischen 1976 und 1984, bei einer Wohnungsgröße von über 80 m² u. guter Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 5,40 bis 6,00 €/m² gezahlt

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

Ich halte eine Orientierung am mittleren Wertniveau zuzüglich der genannten 5 % für angemessen. Quadratmetermiete demnach: 5,70 € + 5% = ~ 6,00 €/m²

Die Tatsache, dass das Grundstück bzw. das Wohnhaus nicht dauerhaft genutzt werden darf, würdige ich -im sachverständigen Ermessen- mit einem Abschlag von 25 % auf die übliche Vergleichsmiete. Vergleichsmiete demnach 6,00 €/m² - 25 % = 4,50 €

Für das Garagengebäude sind pauschal 25.- € je Monat und Stellplatz nachhaltig erzielbar

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

1) Wohnhaus

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung EG	92 m ²	4,50	414,00	4 968,00
Summe (R o h e r t r a g) Rohrertrag gerundet			414,00	4 968,00 4 968,00

2) PKW-Garage

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
- Stellplatz links	-----	pauschal	25,00	300,00
- Stellplatz rechts	-----	pauschal	25,00	300,00
Summe (R o h e r t r a g)			50,00	600,00

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:

- A b s c h r e i b u n g

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)

- V e r w a l t u n g s k o s t e n

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

- I n s t a n d h a l t u n g s k o s t e n

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

- M i e t a u s f a l l w a g n i s

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 2 % des Rohertrages genannt

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

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens:

- 1) Wohnhaus : ~ 7,23 %
2) PKW-Garage : ~ 15,67 %

Gewählte Verwaltungskosten: 1) Wohnhaus	3 % des Rohertrages
--	----------------------------

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

Auswahl der Instandhaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers (4. Auflage 2002) Seite 1.622 betragen die Instandhaltungskosten 7 – 25 % des Rohertrages, Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugsfertigkeit von 8 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,93 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren erste Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,64 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung im Sinne des § 28 Abs. 3 Satz 2 II. BV trägt

Gemäß Abs. 5 darf für Garagen oder ähnliche Abstellplätze höchstens 106,01 € (inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen) jährlich angesetzt werden

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens:

- 1) Wohnhaus : ~ 30,17 %
2) PKW-Garage : ~ 35,37 %

Gewählte Instandhaltungskosten: 1) Wohnhaus	15 % des Rohertrages
--	-----------------------------

Gewählte Instandhaltungskosten: 2) PKW-Garage	10 % des Rohertrages*
--	------------------------------

*) verminderter Ansatz wegen geringem Instandhaltungsaufwand auf die angenommene RND

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

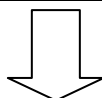
Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 99.- € (Wohnhaus) bzw. lediglich ca. 12.- € (Garage) jährlich angespart

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, sind diese 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) Wohnhaus	(3 % + 15 % + 3 %) = 21 %
--	------------------------------------

Gesamt-BWK demnach: 2) PKW-Garage	(4 % + 10 % + 3 %) = 17 %
--	------------------------------------

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 (Einfamilienwohnhausgrundstücke) im ländlich geprägten Bereich, wird dort ein Zinssatz zwischen 2,50 und 3,50 vorgeschlagen

Wegen der noch rel. hohen Nachfrage nach Immobilien und des noch rel. niedrigen Kapitalmarktzinssatzes, halte ich eine Orientierung am unteren Wertniveau für angemessen

Gewählter Liegenschaftszinssatz: 1) + 2)	2,50 %
---	---------------

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	: 210 m ² (sh. Anlage) = 100 %
BGF 1) Wohnhaus (RND 25 Jahre)	: 176 m ² (sh. Anlage) = 84 %
BGF 2) PKW-Garage (RND 27 Jahre)	: 34 m ² (sh. Anlage) = 16 %

Der fiktive Bodennutzungswertanteil kann demnach wie folgt berechnet werden:

1) Wohnhaus (RND 25 Jahre)	: 61 650.- x 84 %	= 51 786.- €
2) PKW-Garage (RND 27 Jahre)	: 61 650.- x 16 %	= 9 864.- €

Relativer Bodenwertanteil 1) Wohnhaus	: 51 786.- €
--	---------------------

Relativer Bodenwertanteil 2) PKW-Garage	: 9 864.- €
--	--------------------

7.5.11 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 30 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach: 1) Wohnhaus	25 Jahre
--	-----------------

Gewählte wirtschaftliche RND demnach: 2) PKW-Garage	27 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 25 J. RND u. 2,50 % LZ: 1) Wohnhaus	18,42
--	--------------

Vervielfältiger bei 27 J. RND u. 2,50 % LZ: 2) PKW-Garage	19,46
--	--------------

7.5.14 Baumängel u. Bauschäden

sh. Seite 31 Pkt. 7.3.9

Baumängel u. Bauschäden demnach: 1) Wohnhaus	7 750.-
---	----------------

Baumängel u. Bauschäden demnach: 2) PKW-Garage	4 000.-
---	----------------

7.6 Ertragswertberechnung

1)	Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 36)	€		4 968.-
	-				
	Bewirtschaftungskosten (21 % aus 4 968.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 39)	€	-	1 043.-
	=				
	Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 39)	€	=	3 925.-
	-				
	Verzinsung des Bodenwertanteils (2,50 % aus 51 786.-)	sh. Pkt. 7.5.9 u. 7.5.10	€	-	1 295.-
	=				
	Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 40)	€	=	2 630.-
	x				
	Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 40)		x	18,42
	=				
	Gebäudeertragswert		€	=	48 445.-
	-				
	Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.14 (Seite 40)	€	-	7 750.-
	+				
	Bodenwertanteil 1)	sh. Pkt. 7.5.10 (Seite 40)	€	+	51 786.-
	=				
	Rechnerischer Ertragswert	1) Wohnhaus	€	=	92 481.-
	+				
2)	Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 37)	€		600.-
	-				
	Bewirtschaftungskosten (17 % aus 600.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 39)	€	-	102.-
	=				
	Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 39)	€	=	498.-
	-				
	Verzinsung des Bodenwertanteils (2,50 % aus 9 864.-)	sh. Pkt. 7.5.9 u. 7.5.10	€	-	247.-
	=				
	Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 40)	€	=	251.-
	x				
	Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 40)		x	19,46
	=				
	Gebäudeertragswert		€	=	4 884.-
	-				
	Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.14 (Seite 40)	€	-	4 000.-
	+				
	Bodenwertanteil 2)	sh. Pkt. 7.5.10 (Seite 40)	€	+	9 864.-
	=				
	Rechnerischer Ertragswert	2) PKW-Garage	€	=	10 748.-
	Rechnerischer Ertragswert 1) + 2)		€	=	103 229.-
	Ertragswert gerundet		€		103 000.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von
(103 000.- : 5 568.-)

18,50

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von
(103 000.- : 92 m²)

1 120.-

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Sachwert	Fl. Nr. 1 451 (sh. Seite 35)	: 154 000.- €
Rechnerischer Ertragswert	Fl. Nr. 1 451 (sh. Seite 41)	: 103 000.- €

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 33 bis 35 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf den Seiten 26 - 27 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

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

8.4 Marktanpassung

Wegen des eher geringen Interesses an Wochenendhäusern bzw. an Immobilie die kein dauerhaftes Wohnen erlauben, sowie der bauordnungsrechtlichen Unsicherheiten bezüglich des Ausbaus der ehemaligen Terrassenüberdachung, sowie des zwischenzeitlich eingetretenen Pflegerückstaus, halte ich -im sachverständigen Ermessen- einen Marktanpassungsabschlag von 15 % des rechnerischen Sachwertes für erforderlich

Verkehrswert demnach: $154.000.- € - 0,15 = 130.900.- €$ /rd. **131.000.- €**

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (12.06.2025) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Maßbach, Fl. Nr. 1451 131 000.- €

in Worten: einhunderteinunddreißigtausend Euro

Ich versichere mein Gutachten unparteiisch u. nach bestem Wissen u. Gewissen erstattet zu haben, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis

Üchtelhausen/Zell, 13.06.2025



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

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: 1) Wohnhaus (Wohnräume 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	1,80	x	2,985				5,37
	+ 1,87	x	0,50				0,94
	+ 5,25	x	1,00				5,25
	+ 1,90	x	0,315				0,60
Küche	2,59	x	1,87				4,84
WC	0,90	x	1,87				1,68
Waschraum	1,75	x	1,87				3,27
Schlafzimmer	3,685	x	3,635				13,39
Wohnzimmer	5,15	x	4,00	0,33	x	0,33	20,49
	+ 5,50	x	4,35				23,93
Zimmer	5,50	x	2,70				14,85
Grundflächensumme bei Fertigmaß							94,61
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							2,84
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							
Anrechenbare Wohnfläche							91,77
Wohnfläche g e r u n d e t							92,00

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

Gebäude: 1) Wohnhaus (Abstellraum EG)						
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²
				HNF m ²	NNF m ²	
Abstellraum	5,50	x	2,50		13,75	
Summe					13,75	
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				13,75 m²/rd. 14,00 m²		

Gebäude: 1) Wohnhaus (Kellergeschoss)						
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²
				HNF m ²	NNF m ²	
Vorraum	3,535	x	3,065		10,83	
Keller	3,535	x	3,585		12,67	
Summe					23,50	
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				23,50 m²/rd. 24,00 m²		

Gebäude: 2) Garage							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m²	TF m²
				HNF m²	NNF m²		
Garage links	2,82	x	5,60		15,79		
Garage rechts	2,82	x	5,60		15,79		
Summe					31,58		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				31,58 m²/rd. 32,00 m²			

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

Gebäude: 1) Wohnhaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m²	EG m²	1.OG m²	2.OG m²	DG m²
Kellergeschoss	7,60	x	4,14	31,46				
Erdgeschoss	9,615	x	8,03		77,21			
	+ 5,965	x	8,03		47,90			
	+ 6,43	x	3,00		19,29			
Summe				31,46	144,40			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				175,86 m²/rd. 176,00 m²				

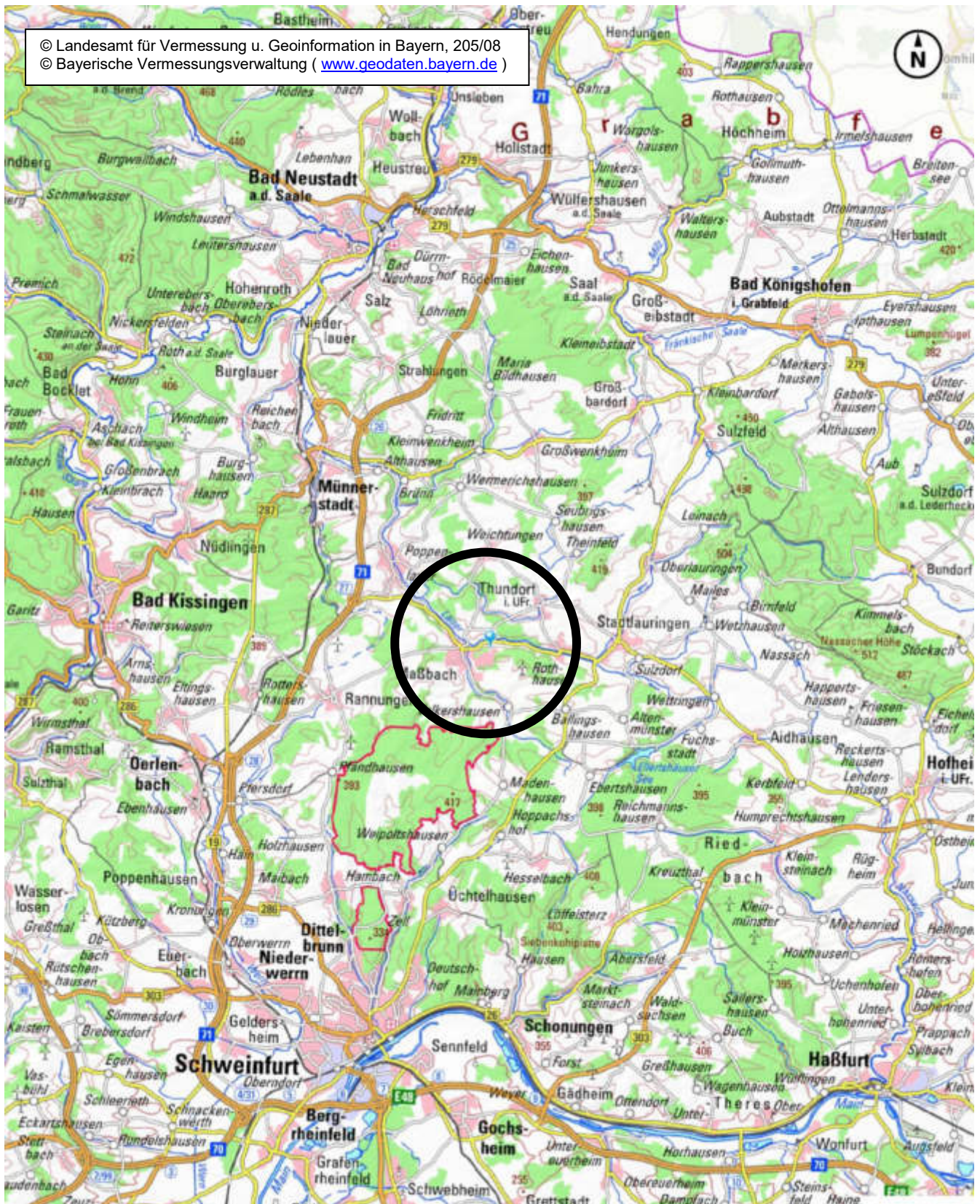
Gebäude: 2) Garage								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m²	EG m²	1.OG m²	2.OG m²	DG m²
Erdgeschoss	5,90	x	5,76		33,98			
Summe					33,98			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				33,98 m²/rd. 34,00 m²				

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

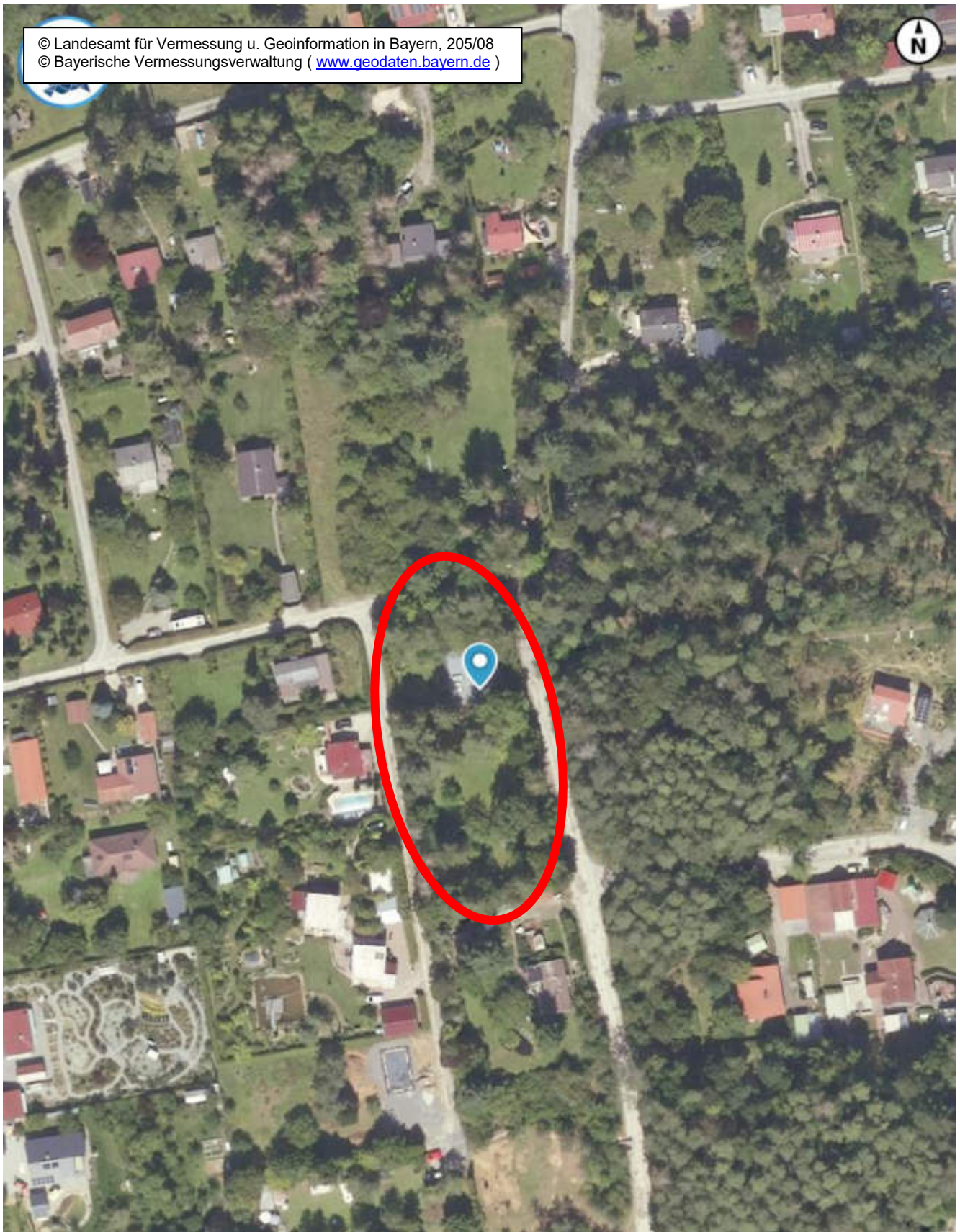
Gebäude: 1) Wohnhaus							
Gebäudeteil	Länge m	x	Breite m	x	Höhe m	BRI m³	
Kellergeschoss	7,60	x	4,14	x	2,30	72,37	
Erdgeschoss	9,615	x	8,03	x	2,40	185,30	
	+ 5,965	x	8,03	x	2,40	114,96	
	+ 6,43	x	3,00	x	2,20	42,44	
Dachgeschoss	9,615	x	8,03	x	0,75 x ½	28,95	
	+ 5,965	x	8,03	x	0,75 x ½	17,96	
	+ 6,43	x	3,00	x	0,60 x ½	5,79	
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						467,77	
Brutto-Rauminhalt gerundet						468,00	

Gebäude: 2) Garage						
Gebäudeteil	Länge m	x	Breite m	x	Höhe m	BRI m³
Erdgeschoss	5,90	x	5,76	x	2,51	85,30
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						85,30
Brutto-Rauminhalt gerundet						85,00

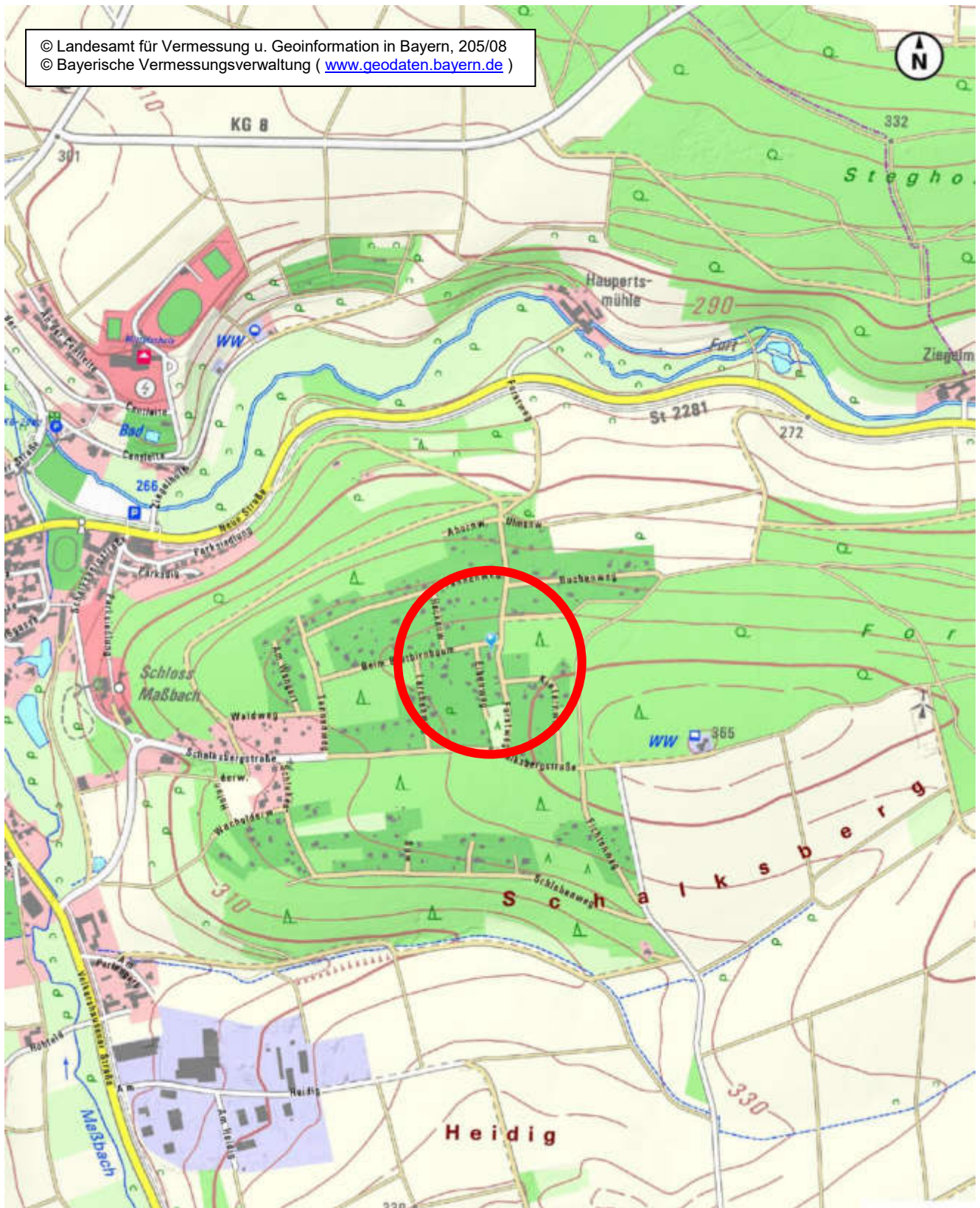
9.5 Straßenkarte



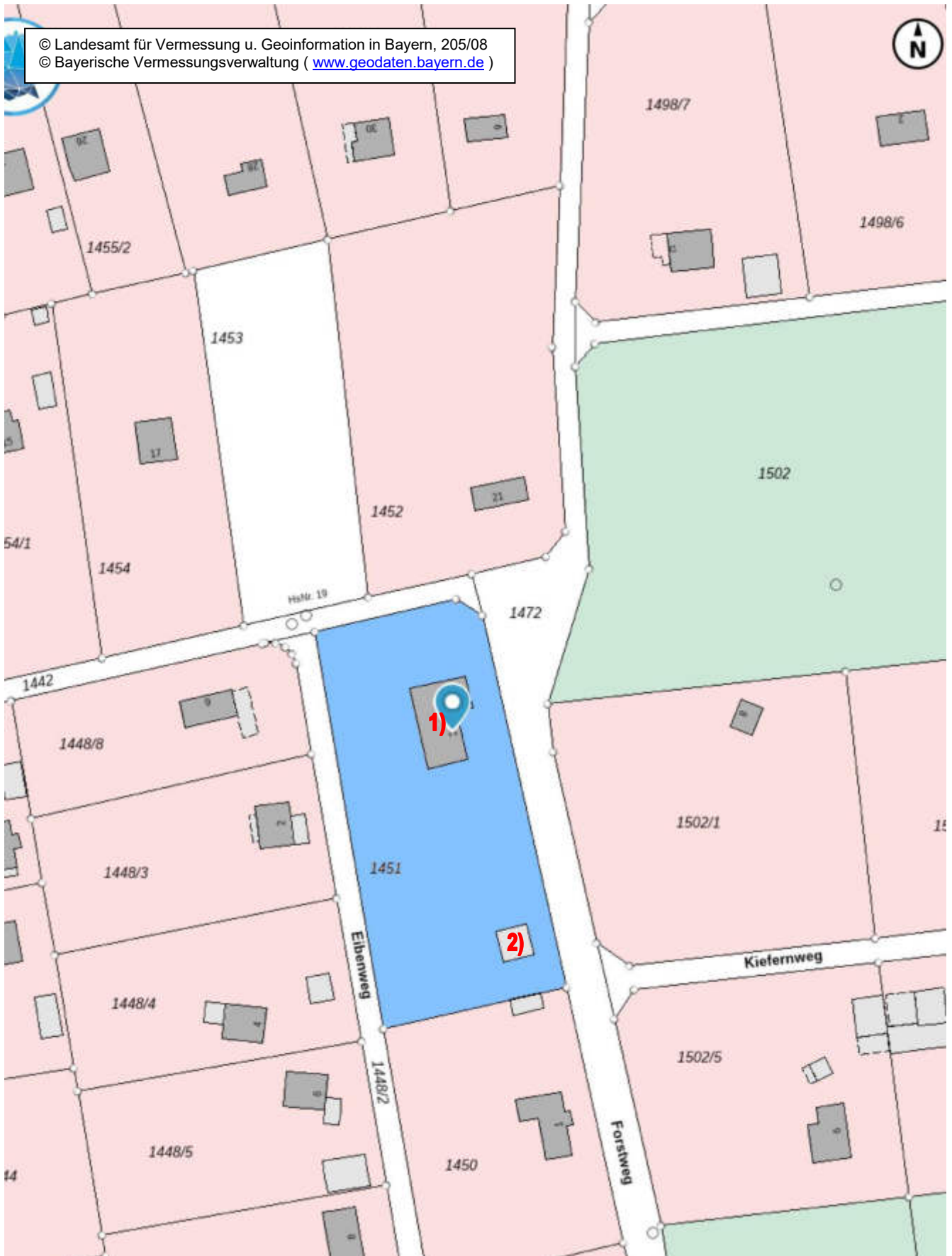
9.6 Luftbild



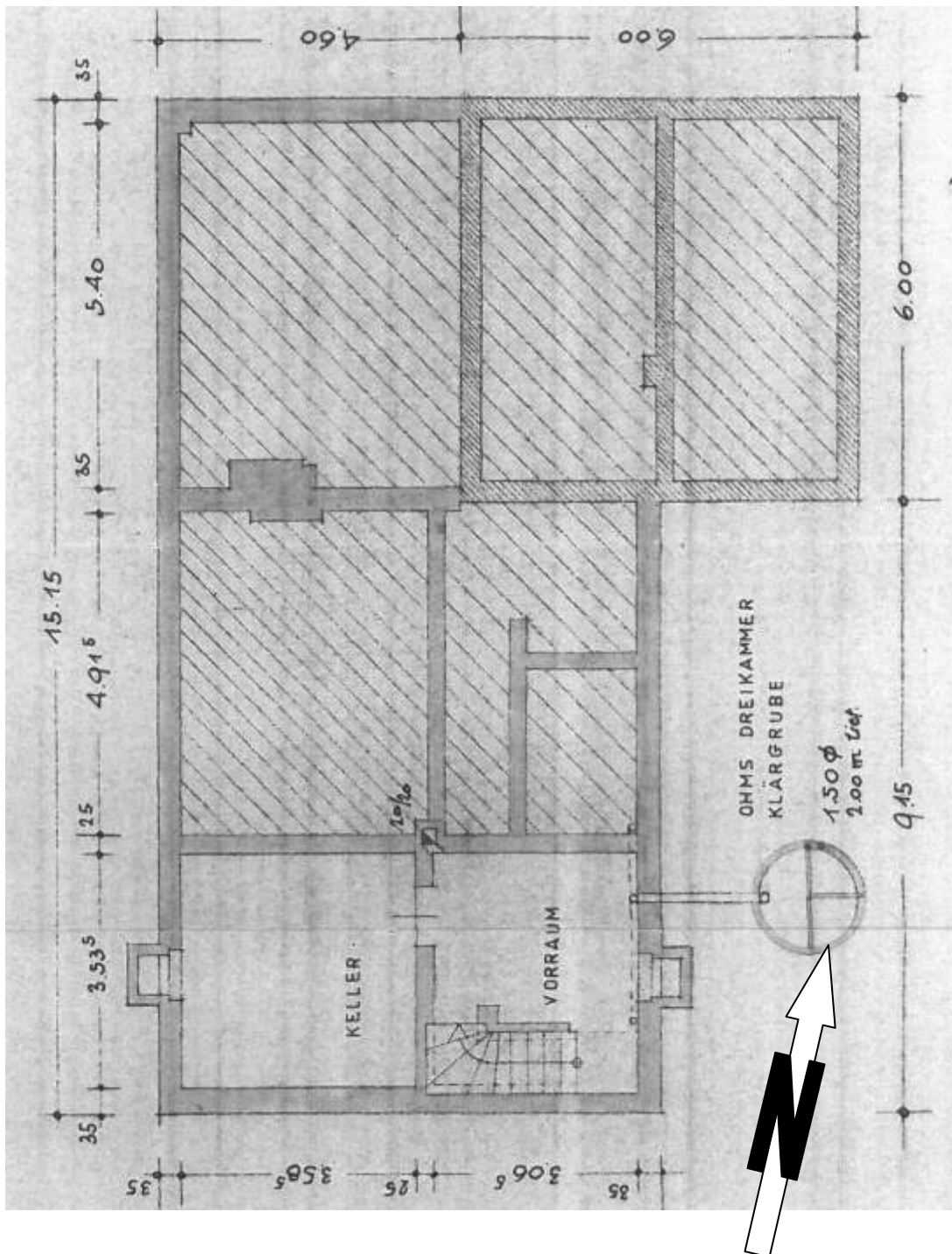
9.7 Ortsplan



9.8 Lageplan (M 1 : 1000)

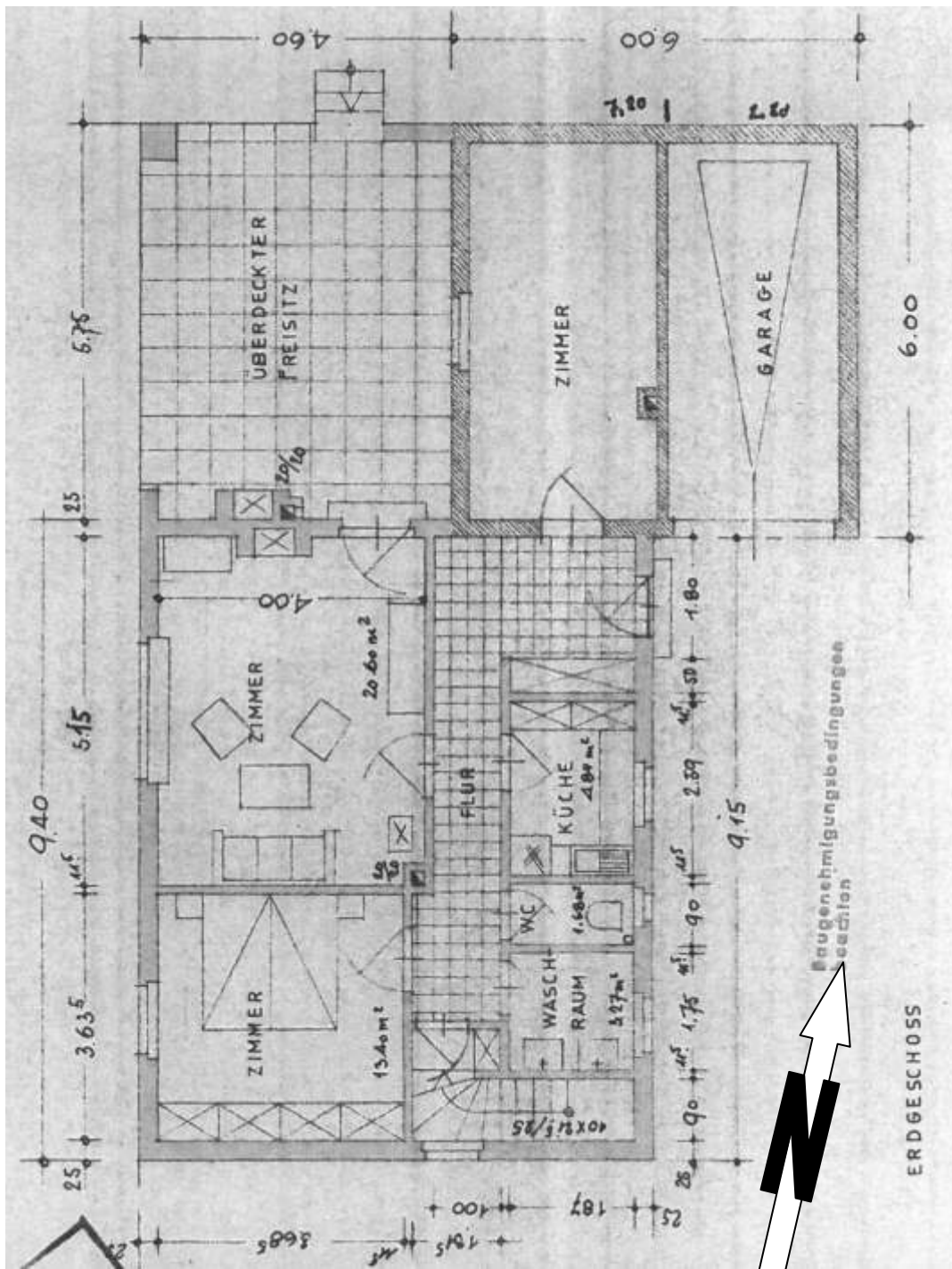


9.9 Eingabepläne M 1 : 100: 1) Wohnhaus (Grundriss Kellergeschoss)



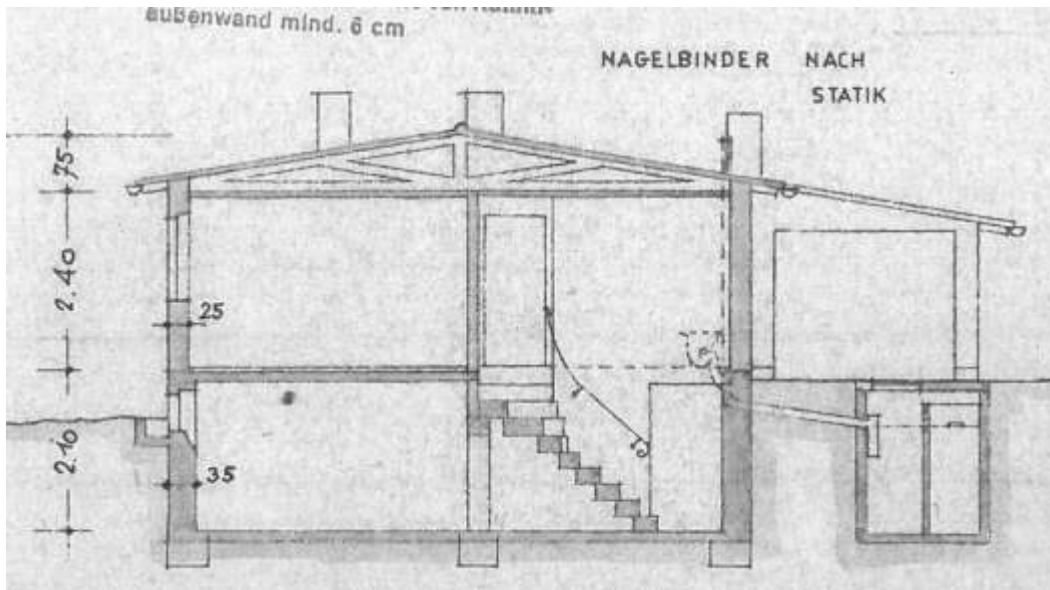
Achtung! Pläne stimmen nicht vollständig mit der Wirklichkeit überein

1) Wohnhaus (Grundriss Erdgeschoss)



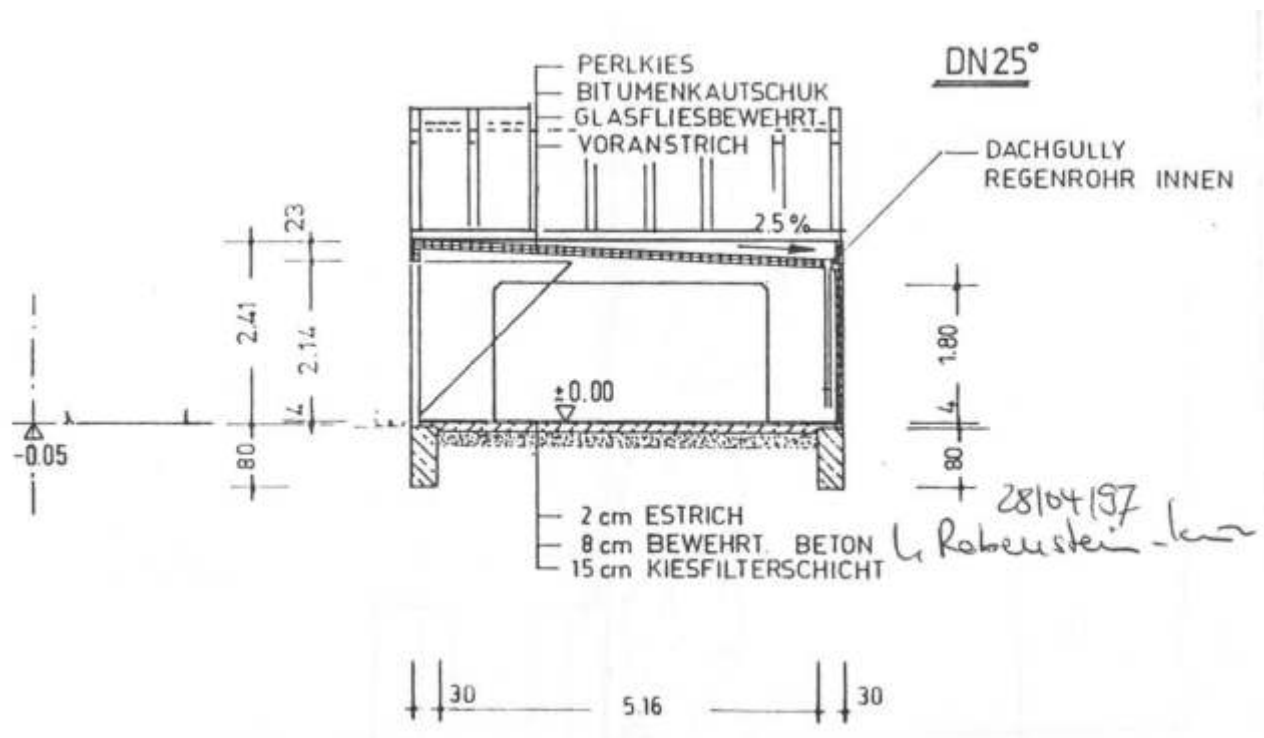
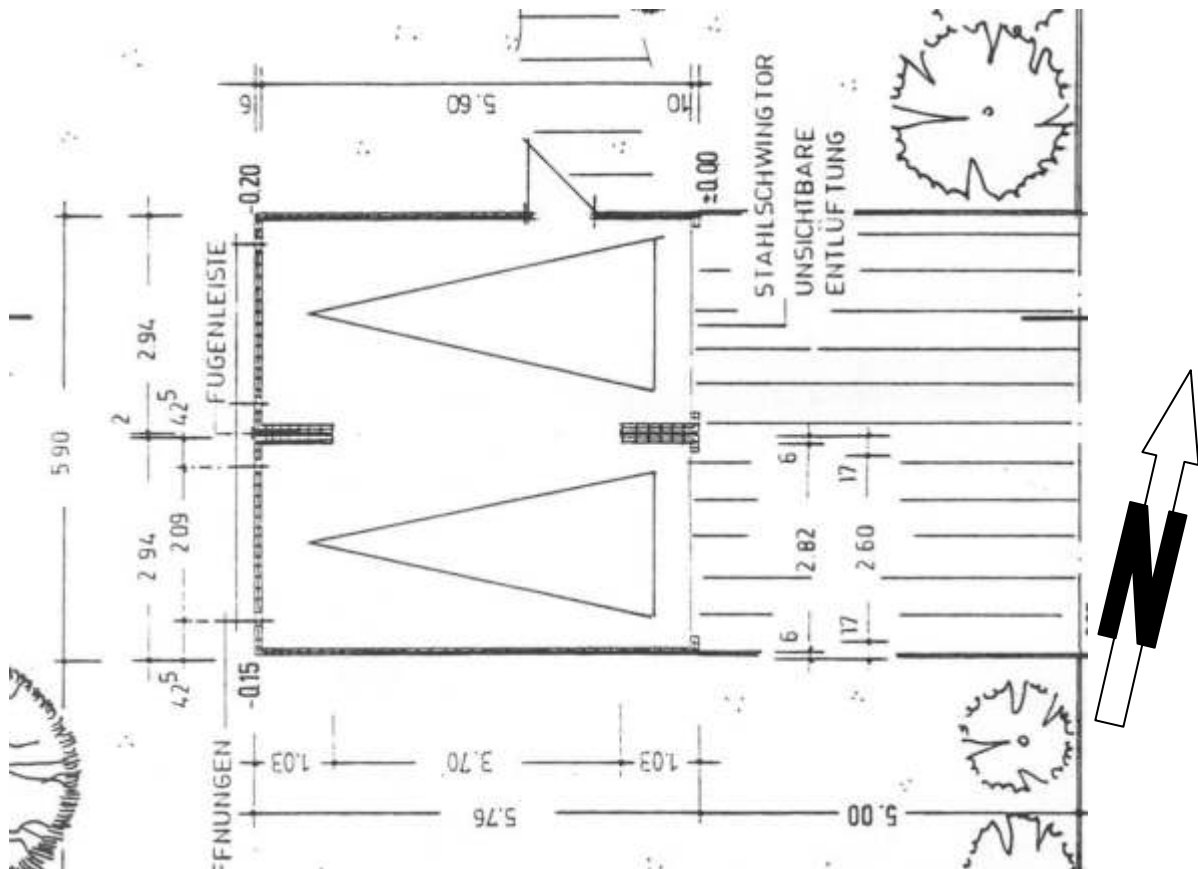
Achtung! Pläne stimmen nicht vollständig mit der Wirklichkeit überein

1) Wohnhaus (Querschnitt)



Achtung! Pläne stimmen nicht vollständig mit der Wirklichkeit überein

2) Garage (Grundriss Erdgeschoss)



Achtung! Pläne stimmen nicht vollständig mit der Wirklichkeit überein

9.10 Lichtbilder (vom 12.06.2025)











9.11 Literaturverzeichnis

Kleiber/Simon/Weyers	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2002)
Kleiber/Simon	ImmoWertV 2010
Kleiber	WertR 06 (9. Auflage 2006)
Dieterich/Kleiber	Ermittlung von Grundstückswerten (2. Auflage 2002)
Simon/Kleiber	Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten (7. Auflage 1996)
BMVBW	Normalherstellungskosten 2000 (NHK- 2000) vom 01.12.2001
Ralf Kröll	Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (1. Auflage 2001)
Jürgen Simon/Wilfried Reinhold	Wertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2001)
Bayerlein	Praxishandbuch Sachverständigenrecht (3. Auflage 2003)
Grundstücksrecht (GrdsRt)	mit BGB, BeurkG, WohnEigentumsG, BauGB, FlurbereinigungsG, GrundbuchO u. ZVG (3. Auflage 2002)
BauGB	mit BauNVO, PlanzV, WertV u. Richtlinien u. Raumordnungsgesetz (35. Auflage 2003)
BGB	mit BeurkundungsG, BGB- Informationspflichten-VO, ProdukthaftungsG, UnterlassungsklagenG, WohnungseigentumsG, ErbbauVO, Gewalt -schutzG (54. Auflage 2003)
MietR	mit BGB- Mietrecht (alt/neu), NeubauMV, II BV, WoBindG, WoFG, Wirtschaftsstrafrecht, WEG, WoVermittG (37. Auflage 2003)
Booberg	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