

Üchtelhausen/Zell, 23.10.2023

Gutachten S 14/2023

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

801 K 39/22

Stichtag/Qualitätsstichtag	11.10.2023 (Datum der Ortsbegehung)
-----------------------------------	----------------------------------------------

Stadt/Gemeinde 97509 Kolitzheim

Ortsteil/Straße Stammheim/Winzerstraße 8a

Gebäude/Bebauung 4-Familienwohnhaus mit Garagen u. Carport

Bewertungsgegenstand

- a) **Sondereigentum Nr. 1:** 50/100 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss mit Garage und Nebenräumen, drei Kellerräumen
- b) **Sondereigentum Nr. 2:** 50/100 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss samt Dachboden sowie Sondernutzungsrecht Terrasse und PKW-Abstellplatz



Umfang des Gutachtens: 74 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 – 5	7.4 Sachwert	Seite(n) 40
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	5 – 7	7.4.1 Sachwertberechnung	Seite(n) 40 – 41
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	7		
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	7 – 8	7.5 Ertragswert	Seite(n) 42
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	8 – 10	7.5.1 Vorbemerkungen	Seite(n) 42
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	10	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n) 42
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	10 – 13	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n) 42
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	13 – 15	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag	Seite(n) 42 – 43
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	15 – 16	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages	Seite(n) 43
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	16	7.5.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n) 43 – 44
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	16 – 17	7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n) 44 – 45
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	17 – 18	7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n) 45
			7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n) 45 – 46
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen			7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n) 46
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	19	7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n) 46
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	20	7.5.12 Rentenbarwertfaktor/Vervielfältiger	Seite(n) 46
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	20 – 22	7.5.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n) 46
			7.6.1 - 7.6.2 Ertragswertberechnung	Seite(n) 47 – 48
4.0 Gebäudebeschreibung			8.0 Verkehrswert	
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	22 – 24	8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n) 48
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	24 – 25	8.2 Zusammenstellung der Berechnungen	Seite(n) 48 – 49
5.0 Baubeschreibung			8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n) 49
5.1 Bauweise	Seite(n)	25	8.4 Marktanpassung	Seite(n) 49
5.2 Baujahre	Seite(n)	25	8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n) 49
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	25		
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	26 – 30	9.0 Anlagen	
6.0 Bautechnische Bewertung			9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n) 50 – 51
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	30 – 31	9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche	Seite(n) 52
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n)	31 – 32	9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite(n) 52
			9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes	Seite(n) 53
7.0 Wertermittlung			9.5 Straßenkarte	Seite(n) 54
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	32	9.6 Luftbild	Seite(n) 55
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	32	9.7 Ortsplan	Seite(n) 56
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	32	9.8 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n) 57
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	32	9.9 Eingabe-/Bestandspläne M 1 : 150	Seite(n) 58 – 61
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	33	9.10 Aufteilungspläne unmaßstäblich	Seite(n) 62 – 69
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	33	9.11 Lichtbilder: 8 Stück (vom 11.10.2023)	Seite(n) 70 – 73
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	33	9.12 Literaturverzeichnis	Seite(n) 74
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	34		
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	34		
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	34		
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	34 – 35		
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	35		
7.3 Sachwert	Seite(n)	35		
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	35		
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	35		
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	35		
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	36		
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	36		
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	36		
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	36 – 37		
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	37		
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	37 – 38		
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	38		
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	38		
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	39		
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	39		

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 99, Winzerstraße 8a
Gemarkung	97509 Kolitzheim - Stammheim
Bewertungsgegenstand	a) Sondereigentum Nr. 1: 50/100 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss mit Garage und Nebenräumen, drei Kellerräumen b) Sondereigentum Nr. 2: 50/100 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss samt Dachboden sowie Sondernutzungsrecht Terrasse und PKW-Abstellplatz
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 49
Verkehrswert	a) Sondereigentum Nr. 1: 235.000.- € b) Sondereigentum Nr. 2: 391.000.- €
Mieter/Pächter	Keine Eigennutz durch Miteigentümer
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	Keine feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Gemeinde Kolitzheim (Bauamt)	H. Müller	Tel: 09385 971017
Landratsamt Schweinfurt (Zentrale)		Tel: 09721 550
Landratsamt Hassberge (Gutachterausschuss)	H. Schäfer	Tel: 09521 27311
Landratsamt Schweinfurt (Altlastenkataster)	H. Hacker	Tel: 09721 55560
Vermessungsamt Schweinfurt	F. Gessner	Tel: 09721 209380
Amtsgericht Schweinfurt (Vollstreckungsgericht)		Tel: 09721 5420
Amtsgericht Schweinfurt (Grundbuchamt)	F. Trölenberg	Tel: 09721 542568

Hilfreiche Links

www.kolitzheim.de
www.kolitzheim.de/stammheim.html
www.wikipedia.org/wiki/stammheim
www.meinestadt.de/stammheim
www.museum-stammheim.de
www.landkreis-schweinfurt.de
www.lrasw.de

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- | | |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Auftraggeber | Amtsgericht Schweinfurt
-Abteilung für Immobilienvollstreckung-
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt |
| - Auftragserteilung | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Schweinfurt (Abteilung für Immobilienvollstreckung), mit Schreiben vom 11.07.2023 unter dem Geschäftszeichen 801 K 39/22 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten sind die beiden nachfolgend beschriebenen 50/100 Miteigentumsanteile am Grundstück Fl. Nr. 99 der Gemarkung Stammheim (Winzerstraße 8a) verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1 (Wohnung im Erdgeschoss mit Garage und Nebenräumen sowie drei Kellerräumen) und Sondereigentum Nr. 2 (Wohnung im Obergeschoß samt Dachboden) sowie Sondernutzungsrecht an Terrasse und PKW-Abstellplatz |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert der beschlagnahmten Sondereigentumseinheiten ermittelt werden |
| - Wertermittlungsstichtag | 11.10.2023 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | Das Bewertungsobjekt wurde am Mittwoch, 11. Oktober 2023 durch den Unterzeichner ab 9.30 Uhr besichtigt

Während der Besichtigung waren neben dem Unterzeichner auch die Eigentümerin der Sondereigentums-
einheit Nr. 2 sowie deren Sohn anwesend

Alle sonstigen am Verfahren Beteiligten wurden mit Schreiben vom 29.09.2023 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungstermin informiert, verzichteten jedoch auf eine Teilnahme am Ortstermin

Besichtigt werden konnten sämtliche Räume des bewertungsgegenständlichen Gebäudes mit Ausnahme der Wohnung im Dachgeschoss rechts und der Garagenerweiterung

Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.30 Uhr |
| - Zur Wertermittlung verwendete (amtliche)
Unterlagen | Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen)
Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original
übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:

- Katasterplan der bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung in Schweinfurt) im Maßstab 1 : 1000 vom 11.07.2023 |

- Wohnungsgrundbuchauszug (Schweinfurt – Zweigstelle Gerolzhofen für Stammheim, Blattstelle 3603), amtlicher Ausdruck vom 05.12.2022 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
- Wohnungsgrundbuchauszug (Schweinfurt – Zweigstelle Gerolzhofen für Stammheim, Blattstelle 3604), amtlicher Ausdruck vom 05.12.2022 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
- Urkunde aus der Grundakte (Teilungserklärung) des Notariats Gerald Ferstl, Gerolzhofen, vom 03.04.1998 (Urk. Rolle Nr. N 430/1998) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt
- Urkunde aus der Grundakte (Überlassung mit Auflassung) des Notariats Gerald Ferstl, Gerolzhofen, vom 03.04.1998 (Urk. Rolle Nr. N 431/1998) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt
- Urkunde aus der Grundakte (Begründung eines Anspruchs auf Einräumung von Sondereigentum unter Abänderung der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung) des Notariats Gerald Ferstl, Gerolzhofen, vom 03.04.1998 (Urk. Rolle Nr. N 432/1998) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt
- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage) des Zimmerermeisters Dieter Weissenseel, Kolitzheim-Stammheim (genehmigt mit Bescheid des Landrastsamtes Schweinfurt vom 04.08.1997, Genehmigungsnummer 726/97) aus dem Besitz der Gemeinde Kolitzheim
- Bestandsplan (Dachgeschoss) aus dem Besitz der Grundstücksmiteigentümerin
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolitzheim für den Gemeindeteil Stammheim
- Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen
- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge (Stand 01.01.2022)
- Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge
- Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
- Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
- Eigene Berechnungen
- Weitere Recherchen
- Landratsamt Schweinfurt (Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw.)
- Gemeinde Kolitzheim (Bebauungsplan, Bauakte, Kasse usw.)
- Vermessungsamt Schweinfurt

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- Bundesland

Freistaat Bayern

- <i>Regierungsbezirk</i>	Unterfranken
- <i>Stadt/Gemeinde</i>	97509 Kolitzheim
- <i>Gemeindeteil/Straße</i>	Stammheim, Winzerstraße 8a

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- <i>Amtsgerichtsbezirk</i>	Schweinfurt -Zweigstelle Gerolzhofen-
- <i>Grundbuchamt</i>	Schweinfurt
- <i>Grundbuch von</i>	Stammheim
- <i>Band</i>	
a) Sondereigentum Nr. 1	42
b) Sondereigentum Nr. 2	42
- <i>Blattstelle</i>	
a) Sondereigentum Nr. 1	3 603
b) Sondereigentum Nr. 2	3 604

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- <i>Lfd. Nr. des Grundstückes</i>	1
- <i>Bisherige Lfd. Nr.</i>	---
- <i>Gemarkung</i>	Stammheim
- <i>Flurstücks- Nr.</i>	99
- <i>Wirtschaftsart u. Lage</i>	Winzerstraße 8a, Gebäude- u. Freifläche
- <i>Grundstücksgröße</i>	448 m ²
- <i>Mit dem Eigentum verbundene Rechte</i>	
a) Sondereigentum Nr. 1	50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß mit Garage und Nebenräumen, drei Kellerräumen
b) Sondereigentum Nr. 2	Im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoß samt Dachboden Im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 Verbunden mit der alleinigen Sondernutzung der Terrasse und des PKW-Abstellplatzes In beigefügtem Grundrissplan 1 und 2 „rot“ gekennzeichnet

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt
angelegt (Blatt 3603 und 3604)

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch
die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehören-
den Sondereigentumsrechte beschränkt

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums
Bezugnahme auf Bewilligung vom 03.04.1998 –
URNr. N 430/1998 – des Notars Gerald Ferstl, Ger-
olzhofen

Übertragen aus Blatt 3593

Eingetragen am 01.07.1998

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- | | |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| - Lfd. Nr. der Eintragung | |
| a) Sondereigentum Nr. 1 | 1 |
| b) Sondereigentum Nr. 2 | 2 |
| - Eigentümer | sh. Grundbuch |
| - Lfd. Nr. des Grundstückes im
Bestandsverzeichnis | |
| a) Sondereigentum Nr. 1 | 1 (= Fl. Nr. 99, Sondereigentum Nr. 1) |
| b) Sondereigentum Nr. 2 | 1 (= Fl. Nr. 99, Sondereigentum Nr. 2) |
| - Eigentumsverhältnisse | |
| a) Sondereigentum Nr. 1 | Alleineigentum an Sondereigentum Nr. 1 |
| b) Sondereigentum Nr. 2 | Alleineigentum an Sondereigentum Nr. 2 |
| - Grundlage der Eintragung | |
| a) Sondereigentum Nr. 1 | Teilung gemäß § 8 WEG; eingetragen am 01.07.1998 |
| b) Sondereigentum Nr. 2 | Auflassung vom 03.04.1998; eingetragen am
22.09.1998 |

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

- | | |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Lfd. Nr. der Eintragung | 2, 3 u. 4 |
| - Lfd. Nr. des betroffenen
Grundstückes im BSV | 1 (= Fl. Nr. 99/Sondereigentum Nr. 1) |
| - Lasten u. Beschränkungen | 2 Vorkaufsrecht – für den ersten Verkaufsfall- für
jeweilige Eigentümer des 50/100 Miteigentumsanteils
des Grundstücks Flst. 99 (Band 42 Blatt 3604);
gemäß Bewilligung vom 03.04.1998 (URNr. N 431,
Not. Ferstl, Gerolzhofen); eingetragen am 22.09.1998
3 Vormerkung -bedingt- zur Sicherung des Anspruches
auf Änderung der Teilungserklärung samt Gemein-
schaftsordnung unter Änderung des Sondereigen-
tums für [REDACTED] 1;
Kolitzheim OT Stammheim; Eigentümerin des 50/100
Miteigentumsanteils des Grundstücks Flst. 99 (Band
42 Blatt 3604); gemäß Bewilligung vom 03.04.1998
(URNr. N 432, Not. Ferstl, Gerolzhofen); Eingetra-
gen am 22.09.1996 |

- 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt – Abteilung für Immobilienvollstreckung, AZ: 801 K 39/22); eingetragen am 05.12.2022
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV 1 (Fl. Nr. 99/Sondereigentum Nr. 2)
- Lasten u. Beschränkungen 2 Vorkaufsrecht – für den ersten Verkaufsfall- für jeweilige Eigentümer des 50/100 Miteigentumsanteils des Grundstücks Flst. 99 (Bans 42 Blatt 3603); gemäß Bewilligung vom 03.04.1998 (URNr. N 431, Not. Ferstl, Gerolzhofen); eingetragen am 22.09.1998
- 3 Vormerkung -bedingt- zur Sicherung des Anspruches auf Änderung der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung unter Änderung des Sondereigentums für [REDACTED]; Kolitzheim OT Stammheim; Eigentümer des 50/100 Miteigentumsanteils des Grundstücks Flst. 99 (Band 42 Blatt 3603); gemäß Bewilligung vom 03.04.1998 (URNr. N 432, Not. Ferstl, Gerolzhofen); Eingetragen am 22.09.1996

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

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

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- Allgemeine Lage
- Stammheim ist ein Ortsteil der Gemeinde Kolitzheim im südlichen Landkreis Schweinfurt in Unterfranken
- Stammheim -der größte Weinbauort im Landkreis Schweinfurt- liegt im äußersten Südwesten des Kolitzheimer Gemeindegebiets am Main. Nördlich ist Lindach zu finden, das ebenfalls ein Kolitzheimer Ortsteil ist. Der Haupt- bzw. Verwaltungsort Kolitzheim selbst befindet in ca. 4 km nordöstlich von Stammheim
- Weiter südöstlich beginnt mit Öttershausen das Gemeindegebiet der Stadt Volkach im Landkreis Kitzingen
- Durch den Main getrennt erhebt sich im Südwesten Eisenheim-Obereisenheim im Landkreis Würzburg

Nächstgelegene größere Orte bzw. Städte sind beispielsweise die Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Norden (ca. 19 km Entfernung), die Universitätsstadt Würzburg (ca. 128.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 26 km Entfernung), die Stadt Volkach (ca. 10.000 Einwohner) im Südosten (ca. 7 km Entfernung), die Stadt Gerolzhofen (ca. 7.000 Einwohner) im Osten (ca. 13 km Entfernung) usw.

- *Einwohnerzahl*

Lt. Angabe der Gemeinde Kolitzheim rd. 5.800 Einwohner (inkl. der Gemeindeteile Gernach, Herlheim, Lindach, Stammheim, Unterspiesheim u. Zeititzheim), wobei rd. 900 Einwohner auf den Gemeindeteil Stammheim entfallen

- *Gebietsfläche*

Lt. Angabe der Gemeinde Kolitzheim beträgt die gesamte Gebietsfläche der Gemeinde Kolitzheim ca. 59,09 km²

- *Einwohnerdichte*

ca. 98 Einwohner je Quadratkilometer

- *Höhenlage ü. NN.*

Gemeindeteil Stammheim ca. 212 m ü. NN. im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 215 und 219 m ü. NN.

- *Bundesland*

Freistaat Bayern

- *Regierungsbezirk*

Unterfranken

- *Landeshauptstadt*

München (ca. 1.513.000 Einwohner, ca. 259 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage*

Am südlichen Ortsrand von Stammheim, südlich der Winzerstraße (= Kreisstraße SW 36, quasi im Bereich der Einmündung zur Straße „Am Eselsberg“, ca. 300 m östlich der Kreisstraße SW 1 bzw. des Mains

- *Wohnlage*

Durchschnittliche bzw. nicht unangenehme, rel. stark ländlich geprägte Wohnlage ohne besondere Vor- oder Nachteile

Nach Norden, Osten und Westen rel. enge Altortbebauung, weiter südlich Übergang in landwirtschaftlich genutzte Flächen

Von Weinbau u. Tourismus geprägter Ort

Die Entfernung zum Ortsmittelpunkt von Stammheim beträgt rd. 150 Meter, die Entfernung zum Haupt- bzw. Verwaltungsort Kolitzheim beträgt rd. 4,5 km

- *Geschäftslage*

Keine qualifizierte Geschäftslage, allerdings Lage innerhalb von dörflichem Mischgebiet im Sinne des § 5 BauNVO

- D.h. grundsätzlich auch für nicht wesentlich störendes Gewerbe (insbesondere Landwirtschaft) geeignet, zudem gut sichtbare Lage an örtlicher Hauptstraße, mit jedoch nur verhältnismäßig wenig Durchgangsverkehr
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz*
- Der Gemeindeteil Stammheim hat einen direkten Anschluss an die Kreisstraßen SW 1 und SW 36 sowie ab dem Gemeindeteil Unterspiesheim (ca. 4 km Entfernung) einen direkten Anschluss an die Staatsstraße 2271
- Die Bundesstraße 286 befindet sich in ca. 9 km Entfernung, die Bundesstraße 26 befindet sich in ca. 12 km Entfernung, die Bundesstraße 303 befindet sich in ca. 20 km Entfernung, die Bundesstraße 19 befindet sich in ca. 11 km Entfernung, die Bundesstraße 22 befindet sich in ca. 15 km Entfernung usw.
- Die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Schweinfurt-Zentrum) ist in ca. 16 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Dreieck Werntal) ist in ca. 18 km Entfernung, die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Kitzingen Schwarzach) ist in ca. 17 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 7 (Anschlußstelle Gramschatzer Wald) ist in ca. 18 km Entfernung zu erreichen
- *Flughäfen*
- Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 30 km entfernten Haßfurt
- Dieser verfügt über eine 1.043 m lange und 23 m breite Asphaltpiste und ist zugelassen für Luftfahrzeuge aller Art bis 5.700 kg Höchstabfluggewicht
- Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 140 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 94 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 177 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 165 km) zu finden
- *Bahnhöfe*
- Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind der Haupt- bzw. der Stadtbahnhof im ca. 19 km entfernten Schweinfurt bzw. der Bahnhof Würzburg in ca. 25 km Entfernung
- Ein DB-Haltepunkt auf der Bahnlinie Schlüchtern – Würzburg – Bamberg befindet sich im ca. 12 km entfernten Bergtheim
- Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Hauptbahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 25 km Entfernung
- *Omnibusverbindungen*
- Der Gemeindeteil Stammheim ist durch die OVF- Linien 8110 (Kitzingen – Dettelbach/Schwarzach – Volkach), 8131 (Volkach – Wipfeld – Sommerach – Kolitzheim – Volkach) sowie 8137 (Schweinfurt – Schwebheim – Volkach) zeitweise an die umliegenden Städte und Gemeinden angebunden

Die nächstgelegene Haltestelle auf den vor genannten Linien ist die Haltestelle „Am Brunnen“ in ca. 120 m Entfernung

2.3.3 Standort (Umfeld)

- | | |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - <i>Umgebungsbebauung</i> | Überwiegend Wohnhäuser sowie landwirtschaftliche Anwesen |
| - <i>Benachbarte (störende) Betriebe</i> | Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht wesentlich störend dar |
| - <i>Beeinträchtigung durch/ Emissionen</i> | Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen feststellbar, Winzerstraße zum Zeitpunkt des Ortstermins nur schwach frequentiert |
| - <i>Sonstige wertbeeinflussende Umstände</i> | Keine feststellbar |

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - <i>Kindergärten u. Kinderhorte</i> | <p>Im Gemeindeteil Stammheim befindet sich ein Kindergarten unter gemeindlicher Trägerschaft</p> <p>Neben der Betreuung der Regelkinder im Alter von drei bis sechs Jahren, werden im Kindergarten Stammheim auch Krippenkinder ab dem ersten Lebensjahr betreut</p> <p>Ein weiterer Kindergarten unter gemeindlicher Trägerschaft befindet sich im Gemeindeteil Zeilitzheim bzw. weitere Kindergärten unter kirchlicher Trägerschaft befinden sich in den Gemeindeteilen Gernach, Unterspießheim, Lindach und dem Haupt-/Verwaltungsort Kolitzheim</p> |
| - <i>Schulische Einrichtungen</i> | <p>Die Gemeinde Kolitzheim verfügt lediglich über eine Grundschule mit den Klassen 1 - 4 (Schulorte sind die Gemeindeteile Herlheim, Zeilitzheim u. Stammheim). In der Grundschule Stammheim werden derzeit nur Schüler einer ersten Jahrgangsstufe und Schüler aus zwei vierten Jahrgangsstufen unterrichtet</p> <p>Für den Besuch der Haupt- bzw. Mittelschule wählen die Schüler aus Stammheim bzw. der Gemeinde Kolitzheim für gewöhnlich den Schulort Gerolzhofen in ca. 12 km Entfernung</p> <p>Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit den Hauptschulklassen fünf bis neun kann an der Mittelschule Gerolzhofen -mit dem Mittelschulklassen sieben bis zehn- auch der mittlere Bildungsabschluss erlangt werden (sog. Mittlere Reife-Zug an Hauptschulen)</p> <p>Die Mittelschule Gerolzhofen kann zudem auch als Ganztageschule besucht werden</p> |

Ein weiteres schulisches Angebot bietet die Stadt Gerolzhofen durch die Julius-Kardinal-Döpfner-Schule (im Mittelpunkt stehen Kinder mit individuellem sonderpädagogischen Förderbedarf, vor allem im Bereich der Sprache)

- Weiterführende Schulen

Neben den bereits erwähnten Schulhäusern verfügt die ca. 12 km entfernt gelegene Stadt Gerolzhofen auch über eine staatliche Realschule mit verschiedenen Schwerpunkten (mathematisch-naturwissenschaftlich-technischer Bereich, wirtschaftlich-kaufmännischer Bereich, fremdsprachlicher Bereich mit dem Wahlfach Französisch sowie einem sozialwissenschaftlichen Bereich) sowie ein Gymnasium

Das Gymnasium in Gerolzhofen ist Außenstelle des Franken-Landschulheims Gaibach und somit Teil der Internatsschulen im Zweckverband bayerischer Landschulheime (die Schüler können unter einem sprachlichen, einem wirtschaftswissenschaftlichen und einem naturwissenschaftlich-/technischen Zweig wählen). Schulort ist u.a. auch das ca. 4 km entfernt gelegene Gaibach (Gymnasium mit neusprachlicher, wirtschafts- und naturwissenschaftlicher Ausrichtung, sowie Realschule)

Weitere weiterführende Schulen sind zudem im ca. 19 km entfernten Schweinfurt gegeben. 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 (Pelzl-Schule) mehrere berufsbildende Schulen (Ludwig-Erhard- Schule, Dr. Georg-Schäfer-Schule, Kolping-Schulwerk, Alfons-Goppel-Schule) verschiedene Fachakademien (z.B. Fahrzeugakademie, Fachschule für Maschinenbautechniker, Fachakademie für Sozialpädagogik) sowie die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen)

Die Julius-Maximilians-Universität mit den Fakultäten katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft ist im ca. 26 km entfernten Würzburg, bzw. die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und Angewandte Informatik ist im ca. 59 km entfernten Bamberg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Im Gemeindeteil Stammheim sind lediglich Einkaufsmöglichkeiten für kurzfristige Einkäufe gegeben (Metzgerei, Bäckerei, Getränkehandel, Blumenladen, mehrere Weingüter mit Verkaufsstellen usw.)

Rel. gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe stehen beispielsweise im ca. 9 km entfernt gelegenen Gemeindeteil Unterspiesheim zur Verfügung. Neben Metzger, Bäcker, Getränkehandel usw., ist hier auch ein Selbstbedienungsmarkt (Tegut) niedergelassen (im Gewerbegebiet „Am Zubringer“)

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten (aller denkbaren Warengruppen) bestehen beispielsweise im ca. 9 km entfernten Volkach, im ca. 12 km entfernten Gerolzhofen sowie im ca. 19 km entfernten Schweinfurt

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Gemeinde Kolitzheim bietet ihren Einwohnern neben vielfältigen Möglichkeiten der sportlichen Betätigung auch die verschiedensten Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung (z.B. Reitmöglichkeiten in Lindach, Kegelbahn in Herlheim, Museum für Zeitgeschichte in Stammheim, ausgedehntes Wander- u. Radwandernetz usw.)

Als Sehenswürdigkeit der Gemeinde Kolitzheim gilt insbesondere das Barockschloss in Zeilitzheim, als Sehenswürdigkeit des Gemeindeteiles Stammheim gilt insbesondere das historische Rathaus, das Museum für Militär- und Zeitgeschichte, die Pfarrkirche St. Bartholomäus von 1790 u.v.m.

Die Nähe zur touristisch frequentierten Stadt Volkach, die Nähe zum Main inmitten der fränkischen Weinbaugebieten u. die Lage innerhalb des „Ferienlandes Franken“ unterstreichen den rel. hohen Freizeit- u. Wohnwert von Kolitzheim bzw. des Gemeindeteils Stammheim

- Vereinsleben

Das Vereinsleben in der Gemeinde Kolitzheim kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

Das Vereinsregister der Gemeinde Kolitzheim weist insgesamt 119 aktive Vereine u. Interessengemeinschaften (z.B. kirchlicher und kultureller Art) aus (davon 21 Vereine im Gemeindeteil Stammheim)

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Kolitzheim bzw. der Gemeindeteil Stammheim ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

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

Erwähnenswert ist auch die reizvolle Umgebung entlang des Maintales und die Lage innerhalb der fränkischen Weinbaugebiete

- Medizinische Versorgung

Im Gemeindeteil Stammheim selbst ist kein Mediziner niedergelassen

Ein Allgemeinmediziner und ein Zahnarzt befinden sich im ca. 4 km entfernt gelegenen Haupt- bzw. Verwaltungsort Kolitzheim

Ein weiterer Allgemeinmediziner und ein Heilpraktiker sind im ca. 9 km entfernt gelegenen Gemeindeteil Unterspiesheim niedergelassen

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können zudem in der Kolitzheimer Apotheke erworben werden

Verschiedenste Krankenhäuser sowie weitere praktizierende Ärzte der unterschiedlichsten Fachrichtungen sind in den benachbarten Städten Volkach, Gerolzhofen, Schweinfurt usw. verfügbar

- Kirchen

Die Bevölkerungsstruktur von Kolitzheim ist überwiegend katholisch geprägt und gehört zur Diözese Würzburg

Eine katholisches Gotteshaus (St. Bartholomäus) ist im Gemeindeteil Stammheim vorhanden

Kirchen für die evangelische Bevölkerung von Stammheim stehen beispielsweise im ca. 6 km entfernten Gemeindeteil Zeilitzheim bzw. im ca. 2 km entfernten Obereisenheim zur Verfügung

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Königreichsaal der Zeugen Jehovas, Gebetshaus der Neuapostolen, islamische Moschee, Kirche der Siebten-Tags-Adventisten usw.) sind beispielsweise im Stadtgebiet des ca. 19 km entfernten Schweinfurt vorhanden

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort Kolitzheim bzw. der des Landkreises Schweinfurt ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels- u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 66,90 % der Beschäftigten. Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich produzierendes Gewerbe bzw. der sekundäre Sektor (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 31,20 %)

Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,90 % zwar eine nur untergeordnete Rolle, ist jedoch im Gemeindeteil Stammheim mit bestimmten Sonderkulturen (insbesondere Weinbau) vertreten

In der Gemeinde Kolitzheim dominieren ansonsten kleinere bis mittlere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe (z.B. der Baubranche)

Großer örtliche Arbeitgeber ist beispielsweise die Fa. Belectric (Bau von Solarparks) im Haupt- bzw. Verwaltungsort Kolitzheim

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

Ein deutlich negativer Pendlersaldo von rd. -1.762 bei rd. 2.599 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, zeigt das rel. schlechte Arbeitsplatzangebot der Gemeinde Kolitzheim deutlich auf (lediglich ca. 837 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreises Schweinfurt beträgt im Berichtsmonat September 2023 rd. 2,50 % und liegt damit leicht unter dem Niveau der Bayerischen Arbeitslosenquote von rd. 3,40 %

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

300 %
300 %
300 %

- *Zentralitätsstufe*

Kein Ort mit zentraler Einstufung bzw. zentralörtlicher Bedeutung

- *Gebietskategorie*

ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)

- *Kaufkraftkennziffer*

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

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

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

- *Umsatzkennziffer*

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

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

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

- *Zentralitätskennziffer*

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

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

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

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

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

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- *Straßenart*

Winzerstraße = Kreisstraße bzw. örtliche Hauptstraße

- *Zufahrtsmöglichkeiten*

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

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 50 km/h

- *Straßenausbau*

Die Straße im Bereich des Bewertungsobjektes ist voll ausgebaut

Beiderseitig der Fahrbahn sind befestigte Gehwege vorhanden (Befestigung Fahrbahn u. Gehwege Bitumen-Schwarzdecke)

Straßenlaternen sind ebenfalls in unregelmäßigen Abständen (einseitig entlang des Gehweges) installiert

- *Öffentliche Stellflächen*

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

Zahlreiche Stellplätze sind hier entlang der Fahrbahn bzw. halb auf dem Gehweg (Südseite der Winzerstraße) in gekennzeichneten Flächen vorhanden. Unmittelbar vor dem Bewertungsgrundstück sind zudem vier bzw. fünf Stellplätze quer zur Fahrbahn bzw. quer zum Gehweg vorhanden

Entlang der Nordseite der Winzerstraße besteht eingeschränktes Halteverbot

Die vorhandenen Stellflächen sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung. Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als eher gering bzw. nur durchschnittlich hoch eingestuft werden

- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Telefon
- DSL (z.B. Vodafone GigaZuhause mit bis zu 100 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Telefon

- Zuwegungen innerhalb des Grundstückes

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

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt

Annähernd trapezförmig (sh. Katasterplan in der Anlage)

- Straßenfrontlänge

Die Straßenfrontlänge zur Winzerstraße beträgt rd. 18,00 m

- Grundstücksbreite

Die mittlere Grundstücksbreite (von Westen nach Osten) beträgt rd. 16,50 m

- Grundstückstiefe

Die mittlere Grundstückstiefe (von Süden nach Norden) beträgt rd. 26,50 m

- Grundstückstopographie

Grundstücksfläche heute terrassiert, ursprüngliches Gelände rel. stark nach Norden fallend (maximaler Höhenunterschied von Süden nach Norden rd. 4,00 m)

- Baugrund/Bodenklasse

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

- Grundwasserstand

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt

Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Main) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht zu befürchten bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht (Höhenunterschied vom Bewertungsobjekt zum Main zwischen 20 und 24 Meter)

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar

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

- Altlasten

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

Lt. Auskunft des Landratsamtes Schweinfurt, ist das Flurstück 99 der Gemarkung Stammheim, im Altlasten- Bodenschutz- und Dateninformationssystem (AbuDis - Kataster nach BayBodSchG) **nicht** geführt

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

- Kriegs-Altlasten

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

- Oberflächenbeschaffenheit

Soweit ersichtlich sind rd. 70 % des Grundstückes mittels der aufstehenden Baukörper versiegelt

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

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- Baulasten

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

- Denkmalschutz

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

- Ensembleschutz

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

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

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

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

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

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

- Beitragssituation

Lt. Angabe der Gemeinde Kolitzheim, ist die Grundstücksfläche in Bezug auf die Herstellung von Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen (ggf. erfolgt Nachveranlagung bezüglich der Geschossflächenvermehrung durch den Ausbau des Dachgeschosses und des südlichen Garagenanbaus)

Bezüglich Erschließungsbeiträge ist die Winzerstraße als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge als abgegolten zu bewerten

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

Im Übrigen kommt für das Bewertungsgrundstück -aus heutiger Sicht- keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und der Erschließungssatzung der Gemeinde Kolitzheim 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 verbindlichen Bauleitplanung mit dem vor Ort vorgefundenen Objekt wurde -soweit möglich- stichpunktartig überprüft

Hierbei konnten nicht unerhebliche Abweichungen gegenüber der genehmigten Eingabeplanung festgestellt werden

So wurde beispielsweise das Dachgeschoss zu Wohnzwecken vollständig ausgebaut (früher wohl als Ferienwohnungen genutzt, heute zwei abgeschlossene Wohneinheiten), der Spitzboden über den beiden Wohneinheiten ist ebenfalls ausgebaut, der Bereich unter der Terrasse ist als Kellergeschoss bzw. Garage ausgeführt, im Hof bzw. vor dem Hauseingang wurde ein Carport errichtet zudem ist der südliche Grundstücksbereich z.T. überdacht)

Grundsätzlich erscheinen diese Abweichungen bzw. diese Aus- und Anbauten jedoch genehmigungsfähig (mit Ausnahme des ausgebauten Spitzbodens bzw. sind diese Räume nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet) sodass davon ausgegangen werden kann, dass die formelle u. materielle Legalität der baulichen Anlagen weitestgehend gewährleistet ist

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind weder der Gemeinde Kolitzheim, noch dem Landratsamt Schweinfurt bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich (von den vor genannten Abweichungen abgesehen)

Das Bauvorhaben (ohne die beschriebenen Abweichungen) wird im Archiv der Gemeinde Kolitzheim unter der Genehmigungsnummern 726/97 geführt (Genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 04.08.1997)

- Stand der Bauleitplanung

Im Bereich des Bewertungsgrundstückes liegt kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor (unbeplanter Innenbereich), demnach richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.....)

D.h., hier hat sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise u. der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen

3.2 Entwicklungszustand

*- Grundstücksqualität
(§ 5 ImmoWertV)*

Gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV 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 Beiträge (Herstellungs-, Verbesserungs- u. Erschließungsbeiträge) ordnungsgemäß abgerechnet u. entrichtet

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

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

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

- **Zulässige Grund-
flächenzahl (GRZ)**

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

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

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

- **Zulässige Geschoss-
flächenzahl (GFZ)**

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

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

§ 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- **Tatsächliche Grund-
flächenzahl (überschlägig)**

BGF UG	(sh. Anlage)	157,24
Garage Terrasse	9,99 x 4,50	44,96
Carport	6,00 x 4,00	24,00
Stellplatz/Zufahrt	7,50 x 5,00	37,50
	+ 6,00 x 3,00	18,00
Überdachung	4,75 x 5,00	23,75

zusammen = 305,45

Berechnung GRZ: $305,45 \text{ m}^2 : 448 \text{ m}^2 = 0,682$

GRZ tatsächlich: ~ 0,68 (max. zul. 0,60)

- **Tatsächliche Geschoss-
flächenzahl (überschlägig)**

BGF EG	(sh. Anlage)	= 157,24
	+ 9,99 x 4,50	= 44,96
BGF OG	(sh. Anlage)	= 157,24
BGF DG	157,24 x 0,75	= 117,93

zusammen = 477,37

Berechnung GFZ: $477,37 \text{ m}^2 : 448 \text{ m}^2 = 1,066$

GFZ tatsächlich: ~ 1,07 (max. zul. 1,20)

- **Anmerkung**

Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ ist das Kellergeschoss nicht zu berücksichtigen, da es größtenteils unterhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt, bzw. die Deckenunterkante des Kellergeschosses im Mittel nicht mehr als 1,20 m tiefer liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche

Die Nebengebäude (Carport sowie überdachter Freisitz) finden ebenfalls keine Berücksichtigung, da es sich um Anlagen im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO sowie um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt

- Erforderliche Stellplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück selbst sind bestenfalls vier KFZ-Abstellplätze bei vier abgeschlossenen Wohneinheiten realisiert bzw. nachweisbar

Lt. Stellplatzsatzung der Gemeinde Kolitzheim vom 28.04.2021 sind mindestens zwei Stellplätze je abgeschlossener Wohneinheit herzustellen bzw. nachzuweisen (mithin acht KFZ-Abstellplätze)

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

Grundsätzlich ist die Schaffung bzw. der Nachweis der Stellflächen auf dem Bewertungsgrundstück selbst nicht möglich, d.h. hier muss ggf. mit einer Stellplatzablösung im Sinne des § 5 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kolitzheim vom 28.04.2021 gerechnet werden

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- Gebäudeart u. Nutzung

Voll unterkellertes bzw. talseitig zweigeschossiges, hangseitig eingeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit im Erdgeschoss integrierten Garagen und ausgebautem Dachgeschoss (aufgeteilt nach dem WEG in eine Sondereigentumseinheit über Keller- und Erdgeschoss sowie eine Sondereigentumseinheit Ober- und Dachgeschoss)

**- Grundrissgestaltung
Untergeschoss**

a) Sondereigentum Nr. 1

Insgesamt drei Kellerräume (ein großer -ehemaliger- Weinkeller sowie zwei normale Keller-Abstellräume), straßenseitige Kellerräume einfach zu Wohnzwecken (die jedoch nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind) ausgebaut (Schlafräum u. Duschbad). Sonstige Räume (Flur, Treppenhaus, Öl- u. Heizraum) Gemeinschaftseigentum

Erdgeschoss

Straßenseitig Zweizimmerwohnung mit Küche und Bad, rückseitig Garagenanlage (insgesamt bestenfalls zwei Abstellplätze) zudem WC und Abstellraum, sonstige Räume (Treppenhaus und Garage/Abstellraum unter der OG-Terrasse sowie dem Erdgeschoss vorgelagertes Carport) Gemeinschaftseigentum

**- Grundrissgestaltung
Obergeschoss**

b) Sondereigentum Nr. 2

Zwei Schlafräume, offener Wohn-/Essbereich, Küche, Bad separates WC, Speisekammer, Hauswirtschaftsraum sowie dem Wohn-/Essbereich vorgelagerte Terrasse samt überdachtem KFZ-Abstellplatz (= mit Sondereigentum 2 verbundenes Sondernutzungsrecht)

	Sonstige Räume im Obergeschoss (z.B. überdachter Terrassenbereich und Treppenhaus) Gemeinschaftseigentum										
Dachgeschoss	Lt. Aufteilungsplänen nicht ausgebauter Dachraum, tatsächlich jedoch zwei Wohneinheiten (Wohneinheit rechts vom Treppenhaus = Dreizimmerwohnung mit Küche und Bad sowie vorgelagertem Balkon, Wohneinheit links vom Treppenhaus = Zweizimmerwohnung mit Küche u. Duschbad) sonstige Räume im Dachgeschoss (Treppenhaus) Gemeinschaftseigentum										
Spitzboden	Über steile Raumsparntreppe zugänglicher Spitzboden (zwei einfach ausgebaute Räume sowie Zwischenflur), lt. Aufteilungsplan nicht zugeordnet, d.h. Gemeinschaftseigentum										
- Geschosshöhen	<table><tr><td>Kellergeschoss</td><td>: ~ 2,740 m</td></tr><tr><td>Erdgeschoss</td><td>: ~ 2,875 m</td></tr><tr><td>Obergeschoss</td><td>: ~ 2,875 m</td></tr><tr><td>Dachgeschoss</td><td>: ~ 2,880 m*</td></tr><tr><td>Spitzboden</td><td>: ~ 3,360 m**</td></tr></table> <p>*) ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis OK Zwischendecke **) ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis OK First</p>	Kellergeschoss	: ~ 2,740 m	Erdgeschoss	: ~ 2,875 m	Obergeschoss	: ~ 2,875 m	Dachgeschoss	: ~ 2,880 m*	Spitzboden	: ~ 3,360 m**
Kellergeschoss	: ~ 2,740 m										
Erdgeschoss	: ~ 2,875 m										
Obergeschoss	: ~ 2,875 m										
Dachgeschoss	: ~ 2,880 m*										
Spitzboden	: ~ 3,360 m**										
Anmerkung:	<p>Die Geschosshöhen sind jeweils gemessen von Oberkante RFB des jeweiligen Geschosses bis Oberkante RFB des darüber liegenden Geschosses</p> <p>Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden</p>										
- Lichte Raumhöhen nur 1) Wohnhaus	<table><tr><td>Kellergeschoss</td><td>: ~ 2,440 m</td></tr><tr><td>Erdgeschoss</td><td>: ~ 2,575 m</td></tr><tr><td>Obergeschoss</td><td>: ~ 2,575 m</td></tr><tr><td>Dachgeschoss</td><td>: ~ 2,500 m</td></tr><tr><td>Spitzboden</td><td>: ~ 2,200 m</td></tr></table> <p>*) ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK Zwischendecke *) ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK Kehlbalkendecke</p>	Kellergeschoss	: ~ 2,440 m	Erdgeschoss	: ~ 2,575 m	Obergeschoss	: ~ 2,575 m	Dachgeschoss	: ~ 2,500 m	Spitzboden	: ~ 2,200 m
Kellergeschoss	: ~ 2,440 m										
Erdgeschoss	: ~ 2,575 m										
Obergeschoss	: ~ 2,575 m										
Dachgeschoss	: ~ 2,500 m										
Spitzboden	: ~ 2,200 m										
Anmerkung:	<p>Die lichten Raumhöhen sind jeweils von Oberkante FFB bis Unterkante Fertigdecke gemessen</p> <p>Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden)</p>										
- Deckennutzlasten	<p>Statische Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keine derartigen Unterlagen bei Behörden verfügbar</p> <p>Die Wertermittlung geht davon aus, dass die vorhandenen Geschossdecken gemäß ihres Nutzungszweckes (Wohnnutzung) bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit aufweisen</p>										

- *Erweiterungsmöglichkeiten*

GRZ und GFZ praktisch bestmöglich bzw. auch bereits darüber hinaus ausgenutzt, d.h. keine Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar

4.2 Flächen u. Massen

- *Vorbemerkung*

Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der Eingabepläne aus dem Besitz der Gemeinde Kolitzheim bzw. anhand der Aufteilungspläne aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt durchgeführt

Bezüglich des Dachgeschosses wurden Bestandspläne aus dem Besitz der Grundstücksmiteigentümerin herangezogen (inwieweit diese Planunterlagen vollständig der Realität entsprechen, konnte -wegen der teilweise nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht überprüft werden), d.h. für eine Übereinstimmung aller Maße, der Flächen u. Massen mit der Wirklichkeit kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden

- *Wohnfläche (WFL)*

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

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

WFL demnach:

- a) **Sondereigentum Nr. 1**
- b) **Sondereigentum Nr. 2**

rd. 48 m² (**Einliegerwohnung EG**)
rd. 124 m² (**Wohnung Obergeschoss**)
rd. 66 m² (**Wohnung Dachgeschoss rechts**)
rd. 35 m² (**Wohnung Dachgeschoss links**)

- *Nutzfläche (NFL)*

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

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

NFL demnach:

- a) **Sondereigentum Nr. 1**
- b) **Sondereigentum Nr. 2**

rd. 98 m² (**Kellergeschoss**)
rd. 70 m² (**Erdgeschoss**)

- *Brutto-Grundfläche (BGF)*

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

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

BGF demnach:

rd. 674 m²

- *Brutto-Rauminhalt (BRI)*

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

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

Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005

BRI demnach:

rd. 2 046 m³

- Funktions- u. Nutzungskennzahlen

BGF/BRI : 674 m² : 2046 m³ = 0,33 (normal)

WFL/BRI : 273 m² : 2046 m³ = 0,13 (mittel)

WFL/BGF : 273 m² : 674 m² = 0,41 (normal)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- Allgemein

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

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

5.2 Baujahre

- Grundsubstanz

ca. 1997, Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung des Carports eventuell geringfügig später

- Sanierung/Modernisierung

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 11.10.2023 bzw. die Angaben während der Begehung

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

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

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

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

- Fundamente/Gründung	Nicht feststellbar, vermutlich Beton-/Stahlbeton-Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton- Keller-sohlplatte
- Außenwände	Nicht feststellbar, erdberührte Kelleraußenwände vermutlich Stahlbeton-Massivwände bzw. Schwerbeton-Mauerwerk, sonstige Umfassungswände vermutlich porositertes HLZ-Mauerwerk
- Innenwände	Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich KSL-Mauerwerk, ansonsten vermutlich HLZ-Mauerwerk bzw. Gipskarton-Metallständerwände
- Decken	
Konstruktion	Nicht feststellbar, vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken (eventuell Filigrandecken mit Überbeton), über Dachgeschoss vermutlich Holzbalkendecke
Aufbau	Nicht feststellbar, vermutlich schwimmender Zementestrich bzw. schwimmender Anhydritestrich
Untersichten	Kellergeschoss größtenteils Putzflächen, z.T. Profilholz-Verkleidung, z.T. Holz-Paneelen, z.T. Raufaseta-peten, Erdgeschoss Wohnbereich z.T. Profilholz-bretter, z.T. Raufasertapeten, Garagenbereich Putz-flächen, Wohnung Obergeschoss größtenteils Rau-fasertapeten, z.T. Profilholzbretter, Dachschrägen und Kehlbalkendecken Profilholzbretter
- Dach	
Konstruktion	Nadelholz-Dachstuhl (vermutlich Pfettendachstuhl)
Wärmedämmung	Nicht feststellbar, vermutlich Mineralwolle zwischen Sparren
Eindeckung	Ton-Ziegel
Rinnen u. Fallrohre	Kupferblech
- Treppen	Keller- bis Dachgeschoss Stahlbeton-Massivtreppen mit Naturstein-Belag (Jura-Marmor) und lackiertem Stahlgeländer mit lackierter Stahl-Staketenfüllung, Dachgeschoss bis Spitzboden Holz-Raumspartreppe (Leitertreppe) sowie Holzbrüstung mit Seilfüllung
- Wandbehandlung	
außen	Sockel Zementputz, ansonsten mehrlagige mineral-ische Putzfläche mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht
innen	Kellergeschoss z.T. Putzflächen unterschiedlicher Art, z.T. sichtbare Betonflächen mit hellem Farb-anstrich, Nassraum z.T. keramische Fliesen, Erdge-schoss Putzflächen unterschiedlicher Art (z.T. glatte Putzflächen, z.T. Strukturputzflächen), Oberge-schoss Strukturputzflächen, Dachgeschoss Putz-flächen bzw. Dachschrägen Profilholzverkleidung

- Fenster	Lasierte Holz-Isolierglas-Sprossenfenster mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen, im (Terrassen und Balkonbereich z.T. bodentief), Dachgeschoss bzw. Spitzboden z.T. Holz-, z.T. Kunststoff-Isolierglas-Dachliegefenster (Schwingflügel)
- Sonnenschutz	Größtenteils mechanische Kunststoff-Rollläden (Dachliegefenster ohne außenliegenden Sonnenschutz)
- Türen Eingangstüren	Haupteingangstür Erdgeschoss lasierte, Holz-Füllungstür (profiliert) mit Gussglas-Ausschnitten zwischen Holz-Sprossen, mit Holz-Seitenteil (Ausführung wie Tür), Nebeneingangstür Garage profilierte Leichtmetalltür in Leichtmetall-Eckzarge, vor Garagen mechanische Leichtmetall-Sektionaltore (jeweils mit Acrylglas Segment)
Innentüren	Z.T. furnierte, z.T. laminierte Holztürblätter (vermutlich Röhrenspan) mit Futter und Verkleidung (z.T. mit Lichtausschnitten bzw. Glasfüllung), Spitzboden Massivholz-Füllungstüren (sog. Landhaustüren) mit Futter und Verkleidung
- Fußböden	Kellergeschoss größtenteils Feinsteinzeug-Fliesenbeläge, Heiz- u. Öllagerraum Estrich, z.T. Teppichware, Erdgeschoss Wohnräume größtenteils PVC (Rollenware), Küche u. Bad keramische Fliesen, Garagenbereich Feinsteinzeug-Fliesenbeläge, Wohnung Obergeschoss größtenteils Fichte-Dielen (versiegelt), Kinderzimmer PVC (Rollenware), Küche, Abstellraum, HW-Raum sowie WC u. Bad keramische Fliesen, Wohnungen Dachgeschoss PVC bzw. Nassräume keramische Fliesen, Spitzboden Teppichware bzw. Holz-Dielen (Zwischenflur), Treppenhaus und Treppe selbst Naturstein (Jura-Marmor)
- Heizung Zentrale	Ölbefeuerte Warmwasser-Pumpenheizung (System „Sieger TG11BE – 34“, Nennwärmeleistung 34 kW, Baujahr 1998)
Warmwasserbereitung	Zentral über Heizzentrale bzw. separater Standspeicher (System „Sieger WMO 304/9“, Nenninhalt 290 Liter, Baujahr vermutlich 1998)
Brennstoffbevorratung Heizkörper	4 x 2.000 Liter PE-HD- Heizöltanks Pulverbeschichtete Stahlblech-Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
Sekundärheizung	Stahl-Kaminofen für feste Brennstoffe im Bereich des ehem. Weinkellers im KG und der Garage des Sondereigentums Nr. 1 im EG, zudem Warmluft-Kachelofen für feste Brennstoffe im Wohnzimmer des Sondereigentums Nr. 2 im OG

- Installation

Frischwasser

Soweit erkennbar z.T. verpresste Edelstahlleitungen (Zustand -soweit erkennbar bzw. beurteilbar- altersgemäß normal, Ventile bzw. Ventilsitze offensichtlich z.T. leicht undicht), z.T. Kunststoffleitungen (Zustand -soweit erkennbar bzw. beurteilbar- altersgemäß normal)

Heizleitungen

Soweit erkennbar, Alu-/Kunststoff-Verbundrohre (Zustand -soweit erkennbar- altersgemäß normal bzw. stellenweise laienhaft verlegt)

Abwasser

Soweit erkennbar, Hochtemperaturrohre (Zustand -soweit erkennbar- altersgemäß normal)

- Sanitär

Kellergeschoss (SE Nr. 1)

Bad (1 Dusche, 1 WC, 1 Waschtisch) im Bereich Dusche raumhoch, im Bereich Vorwandelement halbhoch gefliest, ehem. Weinkeller (Spülenanschluss)

Erdgeschoss (SE Nr. 1)

Bad (1 Wanne mit Duschtrennwand, 1 WC, 1 Waschtisch) raumhoch gefliest, Küche (Spülenanschluss), Garage/Waschraum (mehrere Wasserauslässe bzw. Waschmaschinenanschlüsse, 1 Ausguss) teilw. gefliest

Obergeschoss (SE Nr. 2)

Bad (1 Wanne, 1 Dusche, 1 WC, 1 Waschtisch) raumhoch gefliest, WC (1 WC, 1 Handwaschbecken) raumhoch gefliest, Hauswirtschaftsraum (Waschmaschinen- und Spülenanschluss), Küche (Spülen- u. Spülmaschinen-Anschluss)

Dachgeschoss (SE Nr. 2)

Wohnung DG rechts: nicht feststellbar, lt. Bestandsplan Bad (1 Wanne, 1 WC, 1 Waschtisch, 1 Waschmaschinenanschluss), Küche (Spülenanschluss)
Wohnung DG links: Bad (1 Wanne, 1 Dusche, 1 WC, 1 Waschtisch) raumhoch gefliest, Küchennische (Spülenanschluss)

- Elektro

Soweit erkennbar, funktionsfähige E-Installation, den einschlägigen EVU- u. VDE-Richtlinien entsprechend

Gesamte Installation unter Putz mit Fehlerstromabsicherung und Schutzkontakten (Im Kellergeschoss und in der Garage Erdgeschoss z.T. Aufputz-Installation in Brüstungskanälen u.ä.)

Soweit erkennbar, jede Wohneinheit separat unterverteilt

Strom- u. Lichtauslässe in ausreichender Anzahl vorhanden

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

- Carport (Gemeinschaftseigentum)

Beton-Einzelfundamente, ansonsten lasierte Holzkonstruktion, lasierter Holz-Pfettendachstuhl (Pfetten einseitig auf Holz-Stützen auflagernd, einseitig in Wohnhauswand eingebunden, Eindeckung Tonziegel, Rinnen und Fallrohre Kupferblech

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

- Freisitz/Überdachung (Gemeinschaftseigentum)

Beton-Streifenfundamente bzw. Beton-Sohlplatte, Umfassungswände zweiseitig Mauerwerksscheibe, einseitig Holzkonstruktion, darauf flach geneigte Holz-Balkenlage (flach geneigtes Pultdach), Eindeckung Trapezblech, Rinnen und Fallrohr verzinktes Stahlblech bzw. Titanzinkblech, Boden Kunststeinplatten usw.

- Wärmeschutz

Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch DIN 4108 – 2. Änderung von 1989 bzw. der 3. Wärmeschutzverordnung von 1995 sowie der 4. Heizungsanlagenverordnung 1994 entsprechend

Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV nicht erkennbar

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

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

- Schallschutz

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar

Vermutlich 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. Rauchmeldern sind nicht vorhanden

- Besonders zu veranschlagende Bauteile

- Salztabs-Wasserenthärtungsanlage
- Mechanische Textil-Gelenkarmmarkise (ca. 5 m Breite, Ausfall unbekannt)
- Balkon DG (auskragende Stahlbeton-Massivplatte, Brüstung/Geländer verzinkte Stahlrohr-Konstruktion, Belag nicht feststellbar)

- Außenanlagen

Bodenbefestigung

Gesamte Hofbefestigung rotes Beton-Rechteckpflaster, Terrassenbelag vor Wohnung OG Beton- bzw. Kunststeinplatten

Einfriedung	Vor Hofzufahrt zwei Naturstein-Stützen bzw. Wandscheiben mit Ziegelabdeckung (jedoch ohne Torfüllung), rückwärtiger Grundstücksbereich Wandscheibe
Freitreppen	Vom Hofniveau zur Terrasse zwei verzinkte Stahl- bzw. Stahlgitterrost-Freitreppen mit verzinkter Stahlrohr-Brüstung (zunächst sechs Steigungen später neue Steigungen), Vor Hauseingang Beton-Podest mit Natursteinbelag (Granit)
Stützwände	Im Bereich der Stahl-Freitreppe zunächst Stampfbeton-Stützwand (auch Verbindungsweg zwischen den beiden Freitreppen), dahinter Bruchstein-Stützwand, im Bereich der südlichen Grenze Wandscheibe
Bepflanzung/Grünanlagen	Im Bereich der Stützwand einige Bodendecker sowie Ziergehölze unterschiedlicher Art, im Terrassenbereich Rasenflächen sowie wenige Ziergehölze sowie einige Blühpflanzen

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

- Z.T. nicht unerhebliche Feuchtigkeitsschäden an Kellerumfassungswänden
- Ausbau des Kellergeschosses zu Wohnzwecken nicht zulässig
- Schrägsitzventile bzw. Absperrhähne offensichtlich z.T. undicht
- Heizungsinstallation (insbesondere im Kellergeschoss) z.T. laienhaft ausgeführt
- Garagenanlage unter Terrasse bauordnungsrechtlich nicht genehmigt
- Carport bauordnungsrechtlich nicht genehmigt
- Schwundrisse im Bereich der Dielenbeläge innerhalb der OG-Wohnung
- Ausbau des Dachgeschosses bauordnungsrechtlich nicht genehmigt (eventuell Nachveranlagung bezüglich Wasser und Kanal sowie Stellplatzablöse möglich)
- Ausbau Spitzboden nicht genehmigt bzw. so nicht genehmigungsfähig, zudem z.T. leicht laienhaft ausgeführt (insbesondere Treppenzugang)

- Pflanzlicher Schädlingsbefall

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

- Tierischer Schädlingsbefall	Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
- Gesundheitsgefährdende Baustoffe	Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe und Baumaterialien (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd usw.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
- Bauunterhalt	Insgesamt nicht ungepflegter Baukörper, durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen bzw. größere Pflegemaßnahmen seit dem Ursprungsbaujahr jedoch nicht ausgeführt

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, zweigeschossiges 4-Familienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Im südlichen Hangbereich ist das Erdgeschoss um einen nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau mit Flachdach erweitert (darauf befindet sich die Terrasse der Erdgeschosswohnung). Vor dem Hauseingang des Erdgeschosses befindet sich zudem ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Carport mit flach geneigtem Satteldach. Die südliche Grundstücksfreifläche ist zudem zum Teil mit einem überdeckten Freisitz bebaut. Die EG- Erweiterung, das Carport und der Freisitz sowie der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist bauordnungsrechtlich noch nicht genehmigt (ursprünglich genehmigt ist ein Einfamilienwohnhaus mit einer Einliegerwohnung und einer Doppelgarage im Erdgeschoss sowie ein nicht ausgebauter Dachraum)

Inzwischen wurde das Dachgeschoss jedoch mit zwei Wohneinheiten (rechts vom Treppenhaus Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad und Balkon, links vom Treppenhaus Zweizimmerwohnung mit Kochnische und Bad) ausgestattet, ebenso wurde der darüberliegende Spitzboden einfach ausgebaut (mittels einfacher Raumsparterre zugänglicher Spitzboden mit zwei Büro-/Hobbyräumen)

Der Ausbau des Dachgeschosses und die Erweiterungen erscheinen grundsätzlich genehmigungsfähig, allerdings ist auf Grund der erheblichen Geschossflächenvermehrung sowie der Erweiterung um zwei Wohneinheiten mit einer Nachveranlagung bezüglich Wasser- und Kanalbeiträgen zu rechnen. Ebenso muss damit gerechnet werden, dass der Nachweis von weiteren KFZ-Abstellplätzen auf dem Grundstück bzw. deren Ablöse gefordert wird

Das Wohnhaus ist zudem nach dem Wohnungseigentumsgesetz in zwei Sondereigentumseinheiten aufgeteilt. Das Sondereigentum Nr. 1 umfasst zwei Kellerabstellräume (heute Ausbau zu Bad und einfachen Hobbyraum) sowie einen ehemaligen Weinkeller im Kellergeschoss sowie die Einliegerwohnung und die Garagenanlage im Erdgeschoss. Das Sondereigentum Nr. 2 umfasst die gesamte Wohnung im Obergeschoss sowie sämtliche Räume im Dachgeschoss. Dem Sondereigentum Nr. 2 ist zudem das alleinige Sondernutzungsrecht an der vor der EG-Wohnung liegenden Terrasse und das alleinige Sondernutzungsrecht an dem nicht überdachten KFZ-Abstellplatz neben dem Carport zugeordnet. Alle anderen Räumlichkeiten (z.B. der Spitzboden über dem Dachgeschoss, das Carport, der überdachte Freisitz, die Garagenerweiterung EG usw.) sind nicht zugeordnet und befinden sich demnach in gemeinschaftlichem Eigentum

Da eine Innenbesichtigung der Wohnung im Dachgeschoss rechts und der Erweiterung im Erdgeschoss unter der Garage nicht ermöglicht wurde, sind desbezüglich keine expliziten Aussagen zur Ausstattung und dem Zustand möglich

Insgesamt nicht ungepflegtes Anwesen mit durchaus zeitgemäßer Ausstattung u. Haus-
technik, jedoch auch keine durchgreifenden Modernisierungen seit dem Ursprungsbaupjahr
ausgeführt

Durchaus angenehme Lage in von Tourismus und Weinbau geprägtem Winzerort Stamm-
heim, zwischen örtlicher Hauptstraße (quasi im Altort) und südlichem Ortsrand

Getrennte Versteigerung bzw. getrennte Veräußerung der beiden Sondereigentumsein-
heit nicht sinnvoll, da keine dahingehende Verkehrsanschauung (Wohnungseigentum)
gegeben

Anwesen vom Grundstücksmiteigentümer und der Grundstücksmiteigentümerin selbst
genutzt, d.h. Mietverhältnisse sind nicht bekannt

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu be-
wertenden 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/Si-
mon/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 Ver-
gleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte. In die-
sem 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 Er-
werber 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/in-
dustriell genutzten, gemischt genutzten Grundstücken sowie Garagengrundstücken u. Ho-
tels

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein nach dem Wohnungseigentumsgesetz in zwei Sondereigentumseinheiten aufgeteiltes Wohnhaus mit Garagenstellplätzen im Erdgeschoss sowie um ein Carport

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

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

Der Wert der Sondereigentumseinheiten Nr. 1 u. 2 werden jedoch nicht anhand der Miteigentumsanteile am Grundstück, sondern anhand des Verhältnisses der Wohn- u. Nutzfläche bzw. des Umfangs der Baumasse des zugehörigen Sondereigentums ermittelt, wobei die Wohnflächen -wegen ihrer Höherwertigkeit- mit dem Faktor „zwei“ gewertet werden (Sondereigentum Nr. 1 mit rd. 264 Quadratmetern Wohn-/Nutzfläche demnach rd. 37 % der Baumasse bzw. Sondereigentum Nr. 2 mit rd. 450 Quadratmetern Wohn-/Nutzfläche demnach rd. 63 % der Baumasse)

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

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

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

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

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

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

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge (Stand 01.01.2022) nennt für die Gemarkung Stammheim bzw. für die Bodenrichtwertnummer 15006001 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 60.- €/m² für baureifes Land bzw. für gemischte Bauflächen

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

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch lediglich 448 Quadratmeter. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf eine Grundstücksgröße von 700 Quadratmetern

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

Der Umrechnungskoeffizient (UK) bei einer Grundstücksgröße von 700 m² (= Vergleichsobjekt) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 448 m² (= Bewertungsobjekt) beträgt dieser 1,03 (Koeffizient für ein Grundstück mit 500 Quadratmetern Fläche, da weitere Extrapolation über diesen Bereich hinaus nicht sachgerecht)

Umrechnungskoeffizient bei 448 m² demnach: $(1,03 : 1,00) = 1,03$

Bodenwert bei 448 m² demnach: $60.- € \times 1,03 = 61,80 €/m^2$ /rd. **62,00 €/m²**

Der Wert der bestehenden Erschließung ist in diesem Richtwert bereits inkludiert

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

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge (für die Gemarkung Stammheim, Bodenrichtwertnummer 15006001) mit 62.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert Fl. Nr. 99 (zum 11.10.2023) demnach:

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (angepasst)	:	62,00 €/m ² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	448,00 m ²
=		=
Gesamtbodenwert (ebf.)	:	27 776,00 €

Daraus 50/100 Miteigentumsanteil SE Nr. 1 : 13 888,00 €

Daraus 50/100 Miteigentumsanteil SE Nr. 2 : 13 888,00 €

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. 1 (zum 11.10.2023):	13 888.- (ebf.*)
-----------------------------------------------------------------	---------------------------

Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. 2 (zum 11.10.2023):	13 888.- (ebf.*)
-----------------------------------------------------------------	---------------------------

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	Gebäude	BGF (m ²)	sh. Seite
99	- Wohnhaus m. Garage	674 m ²	24 u. 52

7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m ²
99	- Wohnhaus mit Garage	~ 82 % aus 1.11 ~ 18 % aus 28.1 – 29 (Anh.)	mittel -----	82 % x 716.- = 587.- 18 % x 280.- = 50.- } 637.-

7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

Grundsätzlich sind die Baunebenkosten dem entsprechenden Typenblatt der NHK zu entnehmen. Die Baunebenkosten werden gemäß Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

Fl. Nr.	Gebäude	Baunebenkosten nach NHK 2000	gewählte Baunebenkosten
99	- Wohnhaus mit Garage	16 %	16 %

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 (~ 5.800)	0,91 – 1,05	gewählt	0,92
Korrekturfaktor Marktlage (neutral/gut)	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 Wertermittlungsstichtag (Oktober 2023) muss berücksichtigt werden

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

Der entsprechende Faktor (Stand August 2023) ist dort mit 207,50 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 107,50 % nach oben entwickelt haben. Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $207,50 : 100 = 2,075$

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	2,075
--------------------------------------------------------	--------------

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:

- Wohnhaus mit Garage
(Massivbauweise) : 60 bis 100 Jahre (gewählt 80 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:

- Wohnhaus mit Garage
(Massivbauweise) : 80 Jahre – 25* Jahre = RND: 55 Jahre

*) 1998 als Ursprungsbaujahr angenommen

Gewählte wirtschaftliche RND:	55 Jahre (bei GND 80 Jahre)
--------------------------------------	--------------------------------------

7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

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

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

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens ist zu beachten, dass „Ross“ mit seiner Kurve einen ballistischen Vorgang beschreibt (Flugbahn eines Haubitzensgeschosses). Die Anwendung dieses Verfahrens ist in Fachkreisen umstritten u. wird in der einschlägigen Fachliteratur des Öfteren auch als „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
99	- Wohnhaus mit Garage	25	-----	80	-----	31,25 %

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 werde

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind die vorhandenen Mängel u. Schäden augenscheinlich gering bzw. durch den Abschreibungsdivisor bzw. die angewendeten Berechnungsparameter (z.B. dem Ausstattungsstandard) berücksichtigt

Lediglich für die nachfolgend aufgeführten Positionen halte ich einen gesonderten Abschlag für erforderlich:

Herbeiführung Baugenehmigung DG- u. EG-

Erweiterung: (pauschal geschätzt) : 3 000.- €

Herbeiführung Baugenehmigung Carport: (pauschal geschätzt) : 1 000.- €

Ablöse von vier KFZ-Abstellplätzen: 4 x 1.500.- : 6 000.- €

Nachveranlagung zur Wasserversorgung: ~ 197 m² x 3,40 : 670.- €

Nachveranlagung zur Entwässerung: ~ 197 m² x 15,00 : 2 955.- €

Summe 13 625.- €

Baumängel u. Bauschäden:	13 625.- €
---------------------------------	-------------------

7.3.10 Außenanlagen

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

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

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

7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

Bauwerk	Besonderes Bauteil	Zeitwert zum Stichtag (p.g.)
- Wohnhaus mit Garage	- Enthärtungsanlage	500.-
	- Gelenkarmmarkise	1 000.-
	- Balkon DG	3 000.-
Zeitwert zusammen		4 500.-

7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

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

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

7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

Kauft ein gewerbetreibender z.B. eine schlüsselfertige Lagerhalle, dann erwirbt er sie eigentlich zum Nettopreis, da er die gezahlte MwSt. seiner geschäftlich eingenommenen Umsatzsteuer gegenrechnen kann.

Die MwSt. ist für ihn also kostenneutral. Das Wertniveau bewegt sich für ihn demnach auf der Basis von Nettopreisen. Dieses Gedankenmodell 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: - Wohnhaus mit Garage

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 35)	m ²	674 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 31)	€	637.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	429 338.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 36)		0,97
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	416 458.-
+			
Baunebenkosten (16 % aus 416 458.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 36)	€	66 633.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	483 091.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 36)		2,075
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	1 002 414.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 36)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	1 002 414.-
-			
Wertminderung wegen Alters (31,25 % aus 1 002 414.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 33)	€	313 254.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	689 160.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: -----

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	2 000.-	} <i>entspricht rd. 2,47 % des Gebäudesachwertes</i>	
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.)	€	3 000.-		
- Bodenbefestigungen	€	4 000.-		
- Stützwände/Einfassungen	€	5 000.-		
- Einfriedungen/Freitreppen	€	3 000.-		
zusammen		↓	€	17 000.-

Wert des Zubehörs

(Zeitwert zum Stichtag) € -----

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile

(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 38, Pkt. 7.3.11 € 4 500.-

Wert der sonstigen Anlagen

Zusammenstellung Sachwert :

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- Wohnhaus mit Garage

(sh. Seite 40, Pkt. 7.4.1) € 689 160.-

Wert der **Außenanlagen** (sh. Seite 40)

€ 17 000.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden**

Bauteile (sh. oben) € 10 500.-

Sachwert Fl. Nr. 99, a) Sondereigentum Nr. 1:

Anteiliger Sachwert SE Nr. 1:	- Wohnhaus mit Garage (37 % aus 689 160.-)	: 254 989.-
	- Carport 50/100 aus 7.000.- (pauschal geschätzt)	: 3 500.-
	- Freisitz 50/100 aus 3.000.- (pauschal geschätzt)	: 1 500.-
	- Außenanlagen (50/100 aus 17 000.-)	: 8 500.-
	- Besonders zu veranschlagende Bauteile	
	Enthärtungsanlage (50/100 aus 500.-)	: 250.-
	+	+
Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. 1 (sh. Seite 35 Pkt. 7.2.4)		: 13 888.-
	-	-
Baumängel u. Bauschäden SE Nr. 1 (sh. Seite 38 Pkt. 7.3.9) 50/100 aus 13.625		: 6 183.-
	=	=
Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes (SE Nr. 1)		: 276 444.-
Sachwert gerundet (SE Nr. 1)		: 276 000.-

Sachwert Fl. Nr. 99, b) Sondereigentum Nr. 2:

Anteiliger Sachwert SE Nr. 2:	- Wohnhaus mit Garage (63 % aus 689 160.-)	: 434 171.-
	- Carport 50/100 aus 7.000.- (pauschal geschätzt)	: 3 500.-
	- Freisitz 50/100 aus 3.000.- (pauschal geschätzt)	: 1 500.-
	- Außenanlagen (50/100 aus 17 000.-)	: 8 500.-
	- Besonders zu veranschlagende Bauteile	
	Enthärtungsanlage (50/100 aus 500.-)	: 250.-
	Gelenkarmmarkise (100/100 aus 1 000.-)	: 1 000.-
	Balkon DG (100/100 aus 3 000.-)	: 3 000.-
	+	+
Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. 2 (sh. Seite 35 Pkt. 7.2.4)		: 13 888.-
	-	-
Baumängel u. Bauschäden SE Nr. 2 (sh. Seite 38 Pkt. 7.3.9) 50/100 aus 13.625		: 6 183.-
	=	=
Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes (SE Nr. 2)		: 459 626.-
Sachwert gerundet (SE Nr. 2)		: 460 000.-

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 ($\text{Reinertrag} \times \text{Barwertfaktor} + \text{abgezinster Bodenwert} = \text{Ertragswert}$) anwendbar

Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert (ohne Kapitalisierung) betrachtet werden. Ergebnis Bodenwert(-anteil) sh. Seite 35 Pkt. 7.2.4

Bodenwertanteil a) Sondereigentum Nr. 1 (zum 11.10.2023):	13 888.- (ebf.*)
Bodenwertanteil b) Sondereigentum Nr. 2 (zum 11.10.2023):	13 888.- (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 (WoFIV 2004) bzw. die Berechnung der Nutzfläche in Anlehnung an DIN 277/2005

Ebenso stellen die KFZ-Abstellplätze in der Garage sowie im Freien bzw. Carport vermietbare Flächen dar, die jedoch nicht nach ihrer tatsächlichen Fläche, sondern -wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet werden

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Das gesamte Anwesen ist von den Grundstücksmiteigentümerin sowie deren Familie selbst genutzt, Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht

Ein externer Verwalter ist nicht bestellt, Hausgelder werden nicht gezahlt usw.

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

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

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei vergleichbarem Baujahr (zwischen 1997 und 2003) und guter Ausstattung mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung gezahlt:

Wohnungsgröße unter 50 Quadratmeter : 7,30 bis 8,00 €/m²
 Wohnungsgröße zwischen 50 und 80 Quadratmeter : 7,00 bis 7,70 €/m²
 Wohnungsgröße über 80 Quadratmeter : 6,90 bis 7,30 €/m²

Ich halte jeweils eine Orientierung am unteren Wertniveau für angemessen

Für die KFZ-Abstellplätze in der Garage sind pauschal 40.- € je Monat u. Stellplatz erzielbar, für den KFZ-Abstellplatz im Freien sind pauschal 15.- € je Monat erzielbar

Für die Lagerflächen im Kellergeschoss sind 0,75 €/je Quadratmeter ortsüblich

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

a) Sondereigentum Nr. 1

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung Erdgeschoss	48 m ²	7,30	350,40	4 204,80
Lagerflächen KG	98 m ²	0,75	73,50	882,00
Garagenstellplatz 1	-----	pauschal	40,00	480,00
Garagenstellplatz 2	-----	pauschal	40,00	480,00
Garagenstellplatz 3 (½)	-----	pauschal	20,00	240,00
Summe (R o h e r t r a g) Rohrertrag gerundet			523,90	6 286,80 6 287,00

b) Sondereigentum Nr. 2

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung OG	124 m ²	6,90	855,60	10 267,20
Wohnung DG rechts	66 m ²	7,00	462,00	5 544,00
Wohnung DG links	35 m ²	7,30	255,50	3 066,00
KFZ-Abstellplatz	-----	pauschal	15,00	180,00
Garagenstellplatz 3 (½)	-----	pauschal	20,00	240,00
Summe (R o h e r t r a g) Rohrertrag gerundet			1 608,10	19 297,20 19 297,00

7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

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

- Abschreibung

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

- Verwaltungskosten

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

- Instandhaltungskosten

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

- Mietausfallwagnis

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

7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

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

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

- a) Sondereigentum Nr. 1 : **8,68 %** (1 x Wohneinheit + 4,50 x Stellplatz*)
- b) Sondereigentum Nr. 2 : **5,69 %** (3 x Wohneinheit + 1,50 x Stellplatz)

*) *kalkulatorischer Ansatz Lagerfläche Kellergeschoss = 1 x KFZ-Abstellplatz*

Gewählte Verwaltungskosten: a) Sondereigentum 1	5 % des Rohertrages
Gewählte Verwaltungskosten: b) Sondereigentum 2	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 13 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 13,45 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,57 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

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

- a) Sondereigentum Nr. 1 : **16,34 %** (48 m² WFL + 4,50 x Stellplatz*)
- b) Sondereigentum Nr. 2 : **14,64 %** (225 m² WFL + 1,50 x Stellplatz)

*) *kalkulatorischer Ansatz Lagerfläche Kellergeschoss = 1 x KFZ-Abstellplatz*

Gewählte Instandhaltungskosten: a) Sondereigentum 1	14 % des Rohertrages
------------------------------------------------------------	-----------------------------

Gewählte Instandhaltungskosten: b) Sondereigentum 2	13 % des Rohertrages
------------------------------------------------------------	-----------------------------

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

Die Fachliteratur (Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.642 Rd. Nr. 117) nennt Sätze für Mietwohn- u. gemischt genutzten Grundstücken von 2 % des Jahresrohertrages

Diesen Prozentsatz bestätigt auch der § 29 Satz 3 der II. Berechnungsverordnung. Diese Prozentsätze sind jedoch kritisch zu würdigen

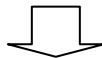
Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 126.- € (Sondereigentum Nr. 1) bzw. lediglich ca. 386.- € (Sondereigentum Nr. 2) jährlich angespart

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

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

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

Gewähltes Mietausfallwagnis demnach: a) SE 1 + b) SE 2	3 % des Rohertrages
---------------------------------------------------------------	----------------------------



Gesamt-BWK demnach: a) Sondereigentum Nr. 1	(5 % + 14 % + 3 %) = 22 %
----------------------------------------------------	------------------------------------

Gesamt-BWK demnach: b) Sondereigentum Nr. 2	(4 % + 13 % + 3 %) = 20 %
----------------------------------------------------	------------------------------------

7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

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

7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

Unter dem Gesichtspunkt, dass ein Grundstück eine ganz normale Kapitalanlage darstellt, entsprechen die Mieterträge einer Verzinsung zu einem bestimmten Prozentsatz. Der Liegenschaftszinssatz ist 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 (Wohneigentum) in eher ländlich geprägten Gemeinden, wird dort ein Zinssatz von 4,00 % vorgeschlagen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Reduktion um 1,00 % für angemessen (u.a. wegen des noch rel. niedrigen Kapitalmarktzinssatzes sowie der noch rel. hohen Immobiliennachfrage bzw. der Verkehrsanschauung als Ein-/Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung)

Gewählter Liegenschaftszinssatz:	3,00 %
-----------------------------------------	---------------

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 37 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:	55 Jahre
----------------------------------------------	-----------------

7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages

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

7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV

Der Rentenbarwertfaktor ist abhängig von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes u. des Liegenschaftszinssatzes

Dieser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV § 20 tabelliert u. wird von dort ungeprüft übernommen

Vervielfältiger bei 55 J. RND u. 3,00 % LZ:	26,77
----------------------------------------------------	--------------

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

Sh. Seite 33 Pkt. 7.3.9

Baumängel u. Bauschäden demnach: a) Sondereigentum Nr. 1	6 813.-
-----------------------------------------------------------------	----------------

Baumängel u. Bauschäden demnach: b) Sondereigentum Nr. 2	6 813.-
-----------------------------------------------------------------	----------------

7.6 Ertragswert

7.6.1 Ertragswertberechnung: a) Sondereigentum Nr. 1

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 43)	€		6 287.-
-				
Bewirtschaftungskosten (22 % aus 6 287.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 45)	€	-	1 383.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 45)	€	=	4 904.-
-				
Verzinsung des Bodenwertanteils (3,00 % aus 13 888.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	-	417.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 46)	€	=	4 487.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 46)		x	26,77
=				
Gebäudeertragswert		€	=	120 117.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 46)	€	-	6 813.-
+				
Bodenwertanteil	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 35)	€	+	13 888.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	127 192.-
Ertragswert (gerundet)		€		127 000.-

Das entspricht einem Wert je m² Wohn-/Nutzfläche von:
(127 000.- : 146 m²)

870.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von
(127 000.- : 6 287.-)

20,20

7.6.2 Ertragswertberechnung: b) Sondereigentum Nr. 2

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 43)	€		19 297.-
-				
Bewirtschaftungskosten (20 % aus 19 297.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 45)	€	-	3 859.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 45)	€	=	15 438.-
-				
Verzinsung des Bodenwertanteils (3,00 % aus 13 888.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	-	417.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 46)	€	=	15 021.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 46)		x	26,77
=				
Gebäudeertragswert		€	=	402 112.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 46)	€	-	6 813.-
+				
Bodenwertanteil	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 35)	€	+	13 888.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	409 187.-
Ertragswert (gerundet)		€		409 000.-

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von:
(409 000.- : 225 m²) 1 818.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von
(409 000.- : 19 297.-) 21,20

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: a) Sondereigentum Nr. 1 (sh. Seite 41) : 276 000.- €

Rechnerischer Sachwert: b) Sondereigentum Nr. 2 (sh. Seite 41) : 460 000.- €

Rechnerischer Ertragswert: a) Sondereigentum Nr. 1 (sh. Seite 47)	: 127 000.- €
----------------------------------------------------------------------------	----------------------

Rechnerischer Ertragswert: b) Sondereigentum Nr. 2 (sh. Seite 48)	: 409 000.- €
----------------------------------------------------------------------------	----------------------

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 35 bis 36 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung der Verkehrswerte dar

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

8.4 Marktanpassung

Auf Grund der Diskrepanz zwischen rechnerischem Sachwert und rechnerischem Ertragswert, der geringen Nachfrage nach Immobilien in diesem Preissegment und der deutlich gestiegenen Kapitalmarktzinsen halte ich -im sachverständigen Ermessen- einen Marktanpassungsabschlag von jeweils 15 % für erforderlich. Verkehrswerte demnach:

a) Sondereigentum Nr. 1: $276.000.- \times 0,85 = 234.600.-$ /rd. **235.000.- €**

b) Sondereigentum Nr. 2: $460.000.- \times 0,85 = 391.000.-$ /rd. **391.000.- €**

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 (11.10.2023) ermittle ich:

einen Verkehrswert von:	Stammheim, Fl. Nr. 99	
	a) Sondereigentum Nr. 1	: 235.000.- €
	b) Sondereigentum Nr. 2	: 391.000.- €

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

Üchtelhausen/Zell, 23.10.2023

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: Wohnhaus mit Garagen: Wohnung Erdgeschoss (Sondereigentum Nr. 1)

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	1,76	x	4,01				7,06
	+ 1,76	x	0,875 x ½				0,77
Dusche/WC	3,385	x	1,51				5,11
Küche	3,385	x	2,26	0,50	x	0,36	7,47
Schlafzimmer	4,51	x	2,885	0,875	x	0,875/2	12,63
Wohnzimmer	3,635	x	4,01				14,58
	+ 0,875	x	1,85				1,62
	+ 0,875	x	0,875 x ½				0,38
Grundflächensumme bei Fertigmaß							49,62
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							48,13
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							1,49
Anrechenbare Wohnfläche							48,13
Wohnfläche g e r u n d e t							48,00

Einheit: Wohnhaus mit Garagen: Wohnung Obergeschoss (Sondereigentum Nr. 2)

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	1,76	x	2,50				4,40
	+ 1,76	x	0,875 x ½				0,77
Diele	3,26	x	2,51				8,18
Hauswirtschaftsraum	3,385	x	2,01	0,38	x	0,38	6,66
Speisekammer	2,01	x	1,26				2,53
WC	2,01	x	1,135				2,28
Bad	3,385	x	2,20	0,50	x	0,36	7,27
Kinderzimmer	4,51	x	2,885	0,875	x	0,875 x ½	12,63
Schlafzimmer	3,635	x	4,01				14,58
	+ 0,875	x	1,85				1,62
	+ 0,875	x	0,875 x ½				0,38
Küche	3,76	x	2,885				10,85
Wohn-/Esszimmer	9,26	x	4,635				42,92
	+ 1,76	x	2,27				4,00
Terrasse	9,26	x	4,00 x ¼	1,50	x	1,40 x ¼	8,74
Grundflächensumme bei Fertigmaß							127,81
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							123,98
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							3,83
Anrechenbare Wohnfläche							123,98
Wohnfläche g e r u n d e t							124,00

Einheit: Wohnhaus mit Garagen: Wohnung Dachgeschoss rechts (Sondereigentum Nr. 2)

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	3,125	x	1,76				5,50
	+ 0,875	x	1,76 x ½				0,77
Bad	2,10	x	3,385				7,11
	+ 1,10	x	0,40				0,44
Küche	1,90	x	3,385				6,43
	+ 2,30	x	0,40				0,92
Kinderzimmer	3,47	x	2,885				10,01
Wohnzimmer	4,635	x	0,80 x ½				1,85
	+ 4,635	x	3,575	0,875	x	0,875 x ½	16,19
Schlafzimmer	4,635	x	0,80 x ½				1,85
	+ 4,635	x	3,25	0,875	x	0,875 x ½	14,68
Balkon	6,94	x	1,40 x ¼				2,43
Grundflächensumme bei Fertigmaß							
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							68,18
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							2,05
Anrechenbare Wohnfläche							66,13
Wohnfläche g e r u n d e t							66,00

Einheit: Wohnhaus mit Garagen: Wohnung Dachgeschoss links (Sondereigentum Nr. 2)

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	1,55	x	1,76				2,73
	+ 0,875	x	1,76 x ½				0,77
Dusche/WC	1,76	x	0,80 x ½				0,70
	+ 1,76	x	2,585				4,55
Zimmer 1	3,385	x	0,80 x ½				1,35
	+ 3,385	x	3,40	0,875	x	0,875 x ½	11,13
Zimmer 2	4,01	x	0,80 x ½				1,60
	+ 4,01	x	3,475	0,875	x	0,875 x ½	13,55
Grundflächensumme bei Fertigmaß							
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							36,38
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							1,09
Anrechenbare Wohnfläche							35,29
Wohnfläche g e r u n d e t							35,00

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

Gebäude: Wohnhaus mit Garage: Kellergeschoss (Sondereigentum Nr. 1)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Weinkeller	9,26	x	6,885		63,76		
	+ 5,635	x	0,875		4,93		
Keller 1	2,885	x	4,51				
	- 0,875	x	0,875 x ½		12,63		
Keller 2	3,635	x	4,01		14,58		
	+ 0,875	x	1,85		1,62		
	+ 0,875	x	0,875 x ½		0,38		
Summe					97,90		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				97,90 m²/rd. 98,00 m²			

Gebäude: Wohnhaus mit Garage: Erdgeschoss (Sondereigentum Nr. 1)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Garage	9,26	x	4,635		42,92		
	+ 5,635	x	3,125		17,61		
	+ 1,375	x	1,01		1,39		
Abstellraum	1,76	x	3,385		5,96		
WC	1,01	x	2,135		2,16		
Summe					70,04		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				70,04 m²/rd. 70,00 m²			

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

Gebäude: Wohnhaus mit Garage								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Kellergeschoss	15,74	x	9,99	157,24				
Erdgeschoss	15,74	x	9,99		157,24			
	+ 4,50	x	9,99		44,96			
Obergeschoss	15,74	x	9,99			157,24		
Dachgeschoss	15,74	x	9,99					157,24
Summe				157,24	202,20	157,24		157,24
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				673,92 m²/rd. 674,00 m²				

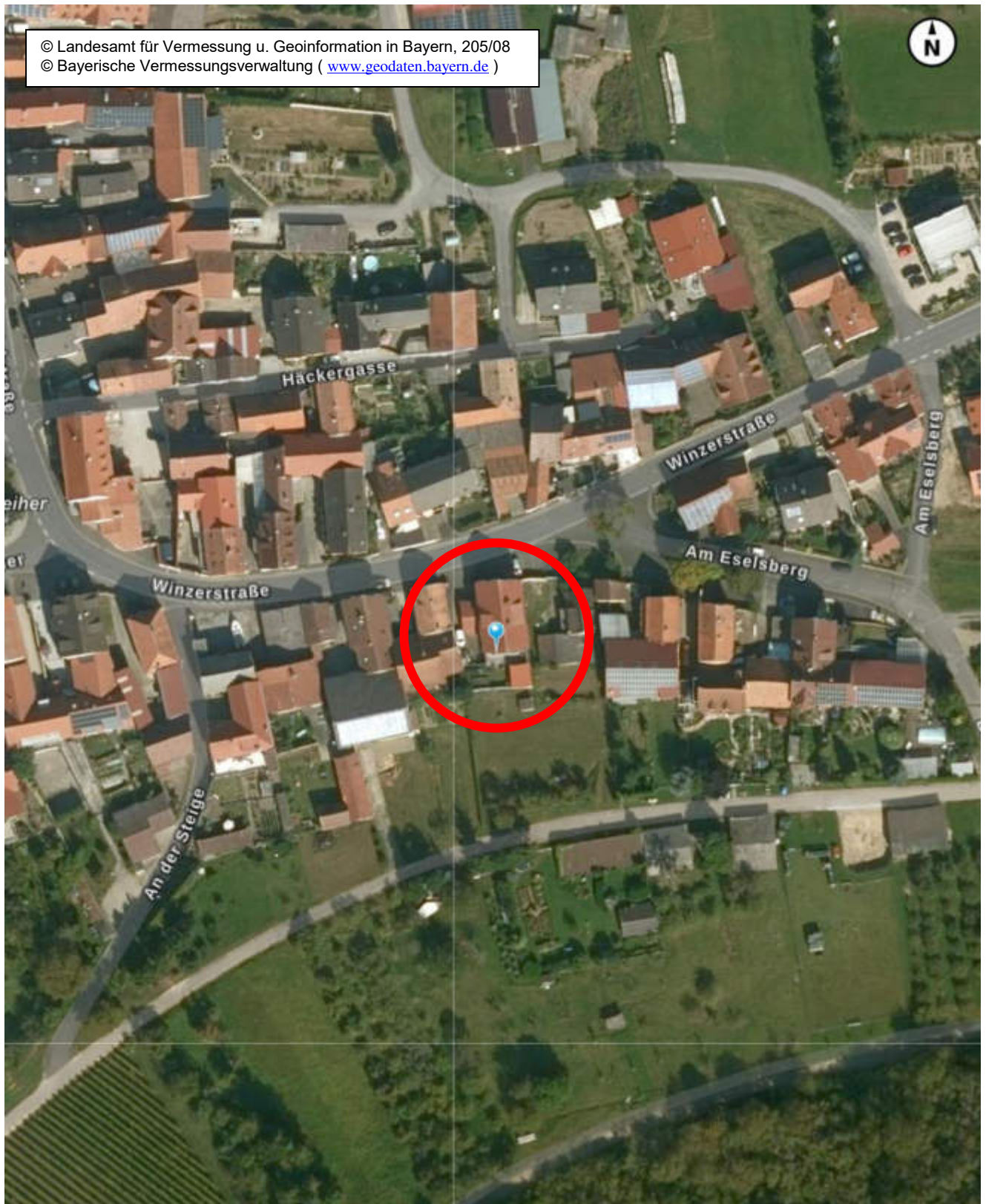
9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (nach DIN 277/2005)

Gebäude: Wohnhaus mit Garage						
Gebäudeteil	Länge m	x	Breite m	x	Höhe m	BRI m³
Kellergeschoss	15,74	x	9,99	x	3,01	473,30
Erdgeschoss	15,74	x	9,99	x	2,875	452,07
	4,50	x	9,99	x	3,075	138,24
Obergeschoss	15,74	x	9,99	x	2,875	452,07
Dachgeschoss	15,74	x	9,99	x	0,50	78,62
	+ 15,74	x	9,99	x	5,74 x ½	451,29
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						2 045,59
Brutto-Rauminhalt gerundet						2 046,00

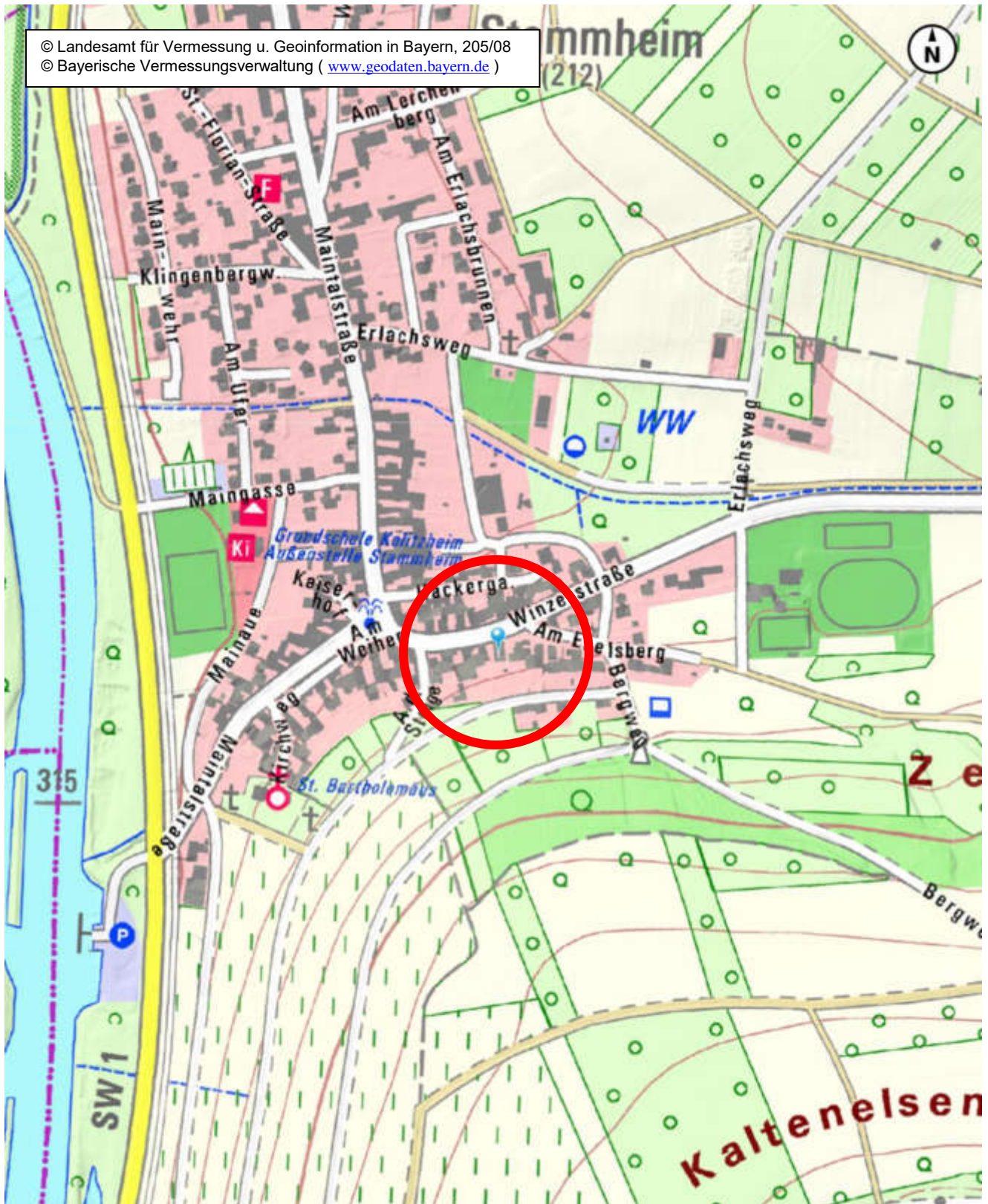
9.5 Straßenkarte



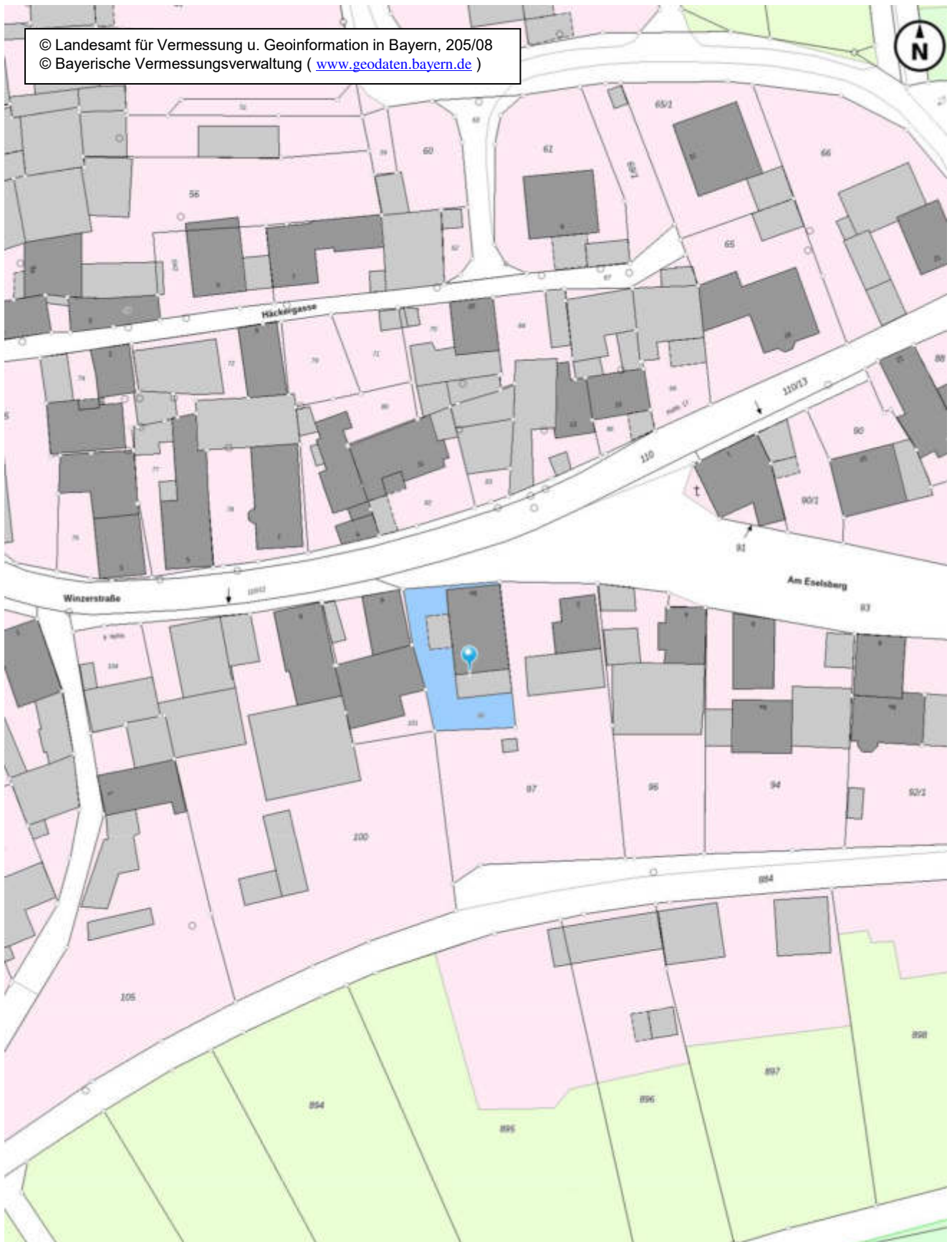
9.6 Luftbild



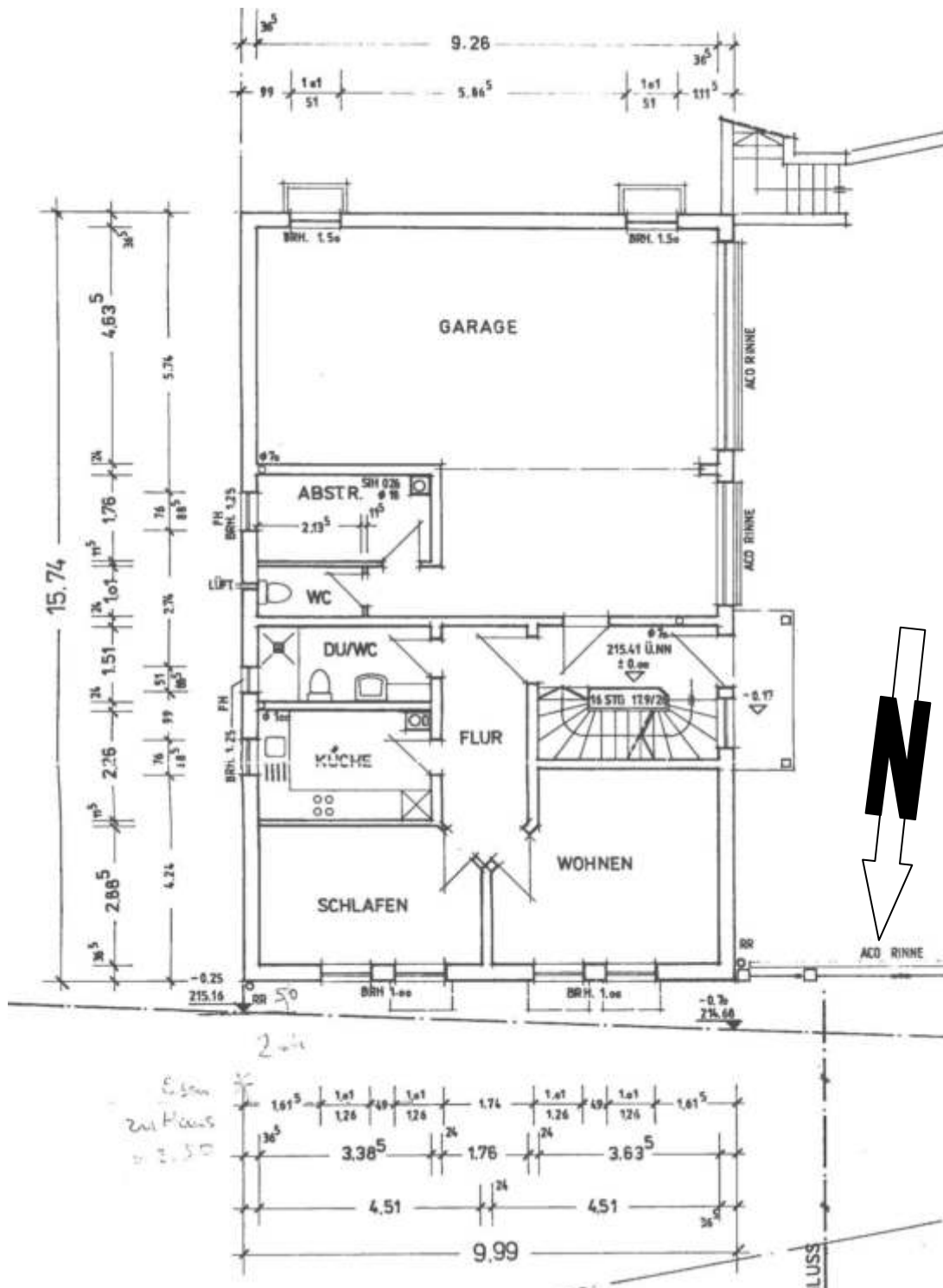
9.7 Ortsplan



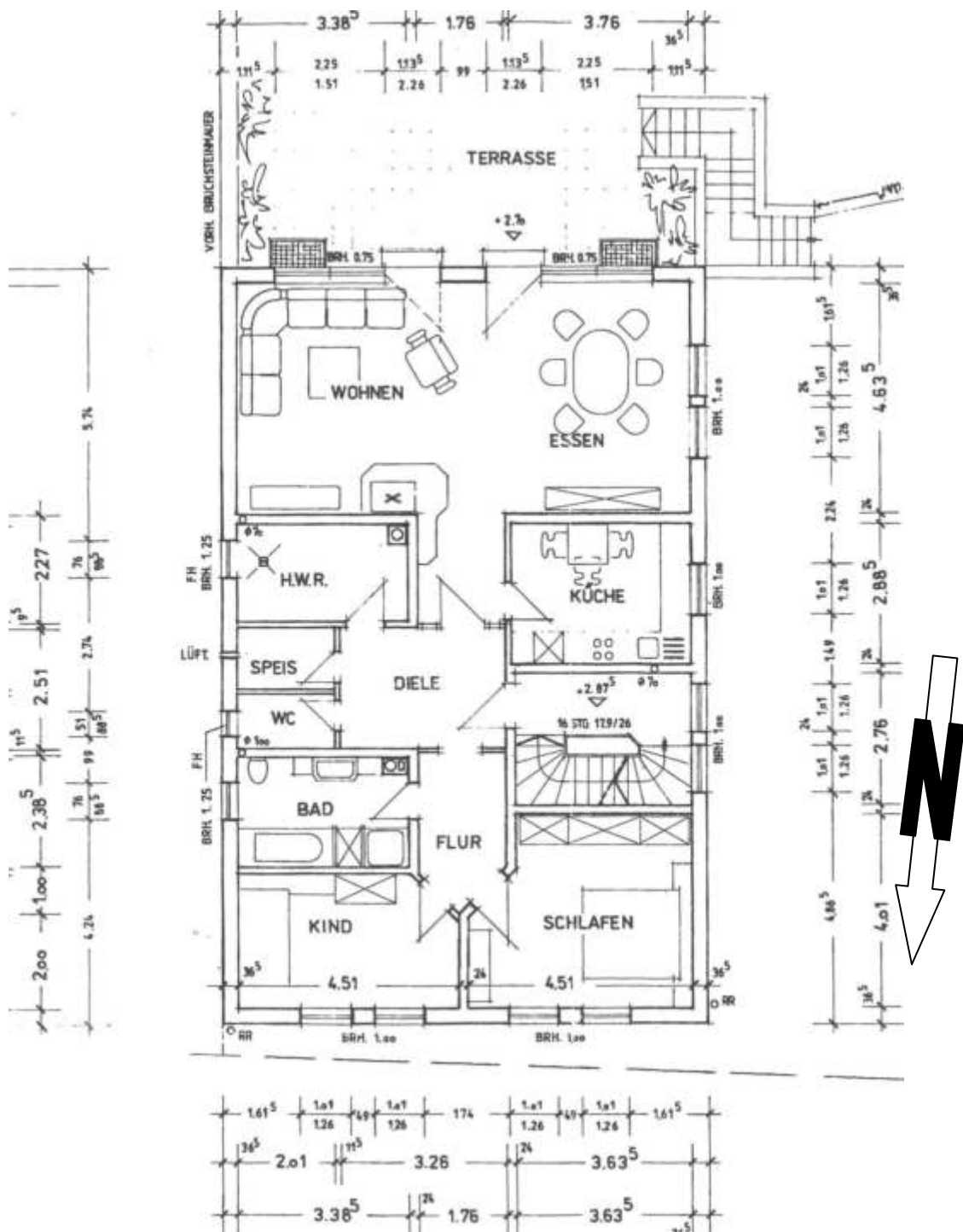
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)



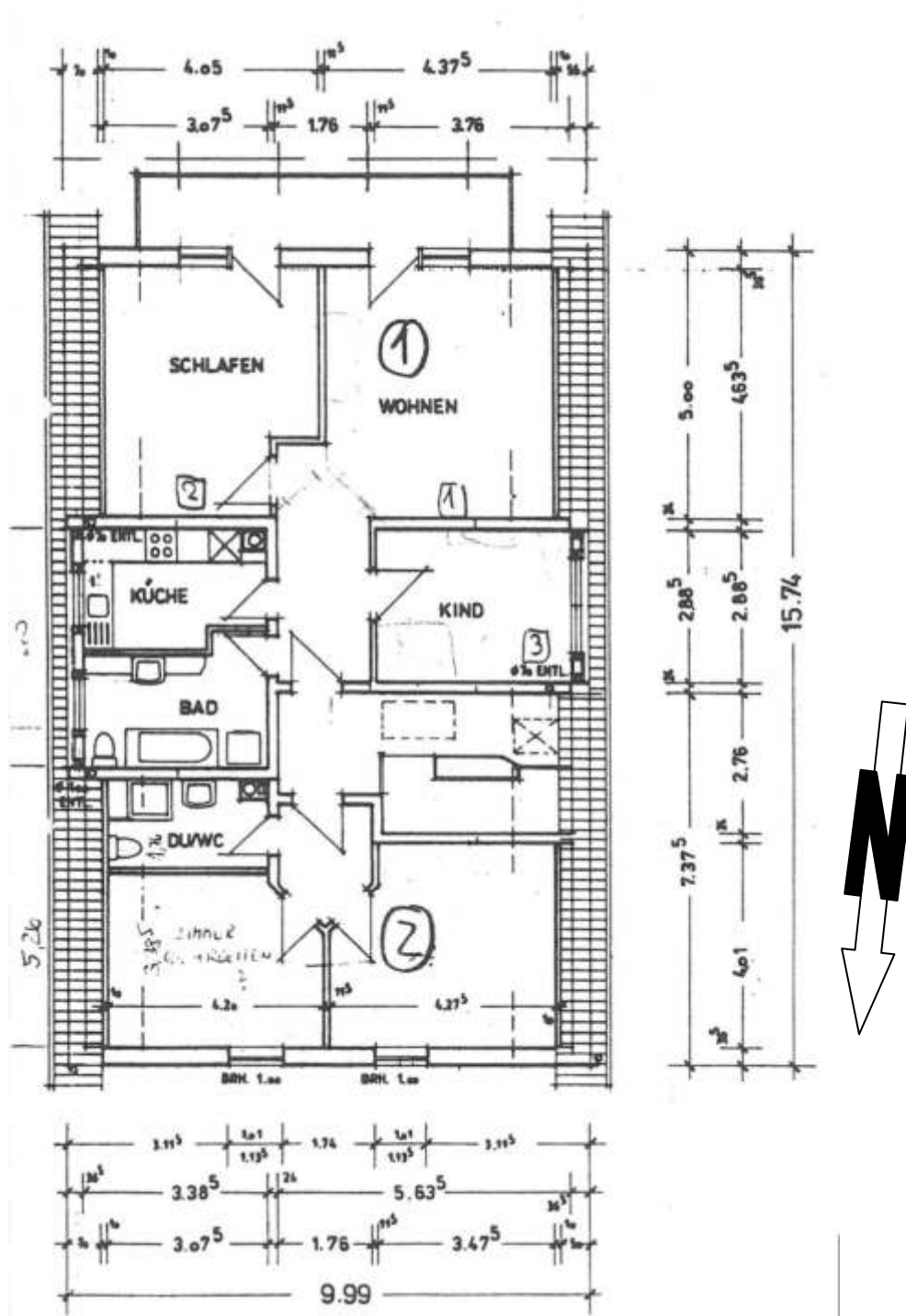
Grundriss Erdgeschoss



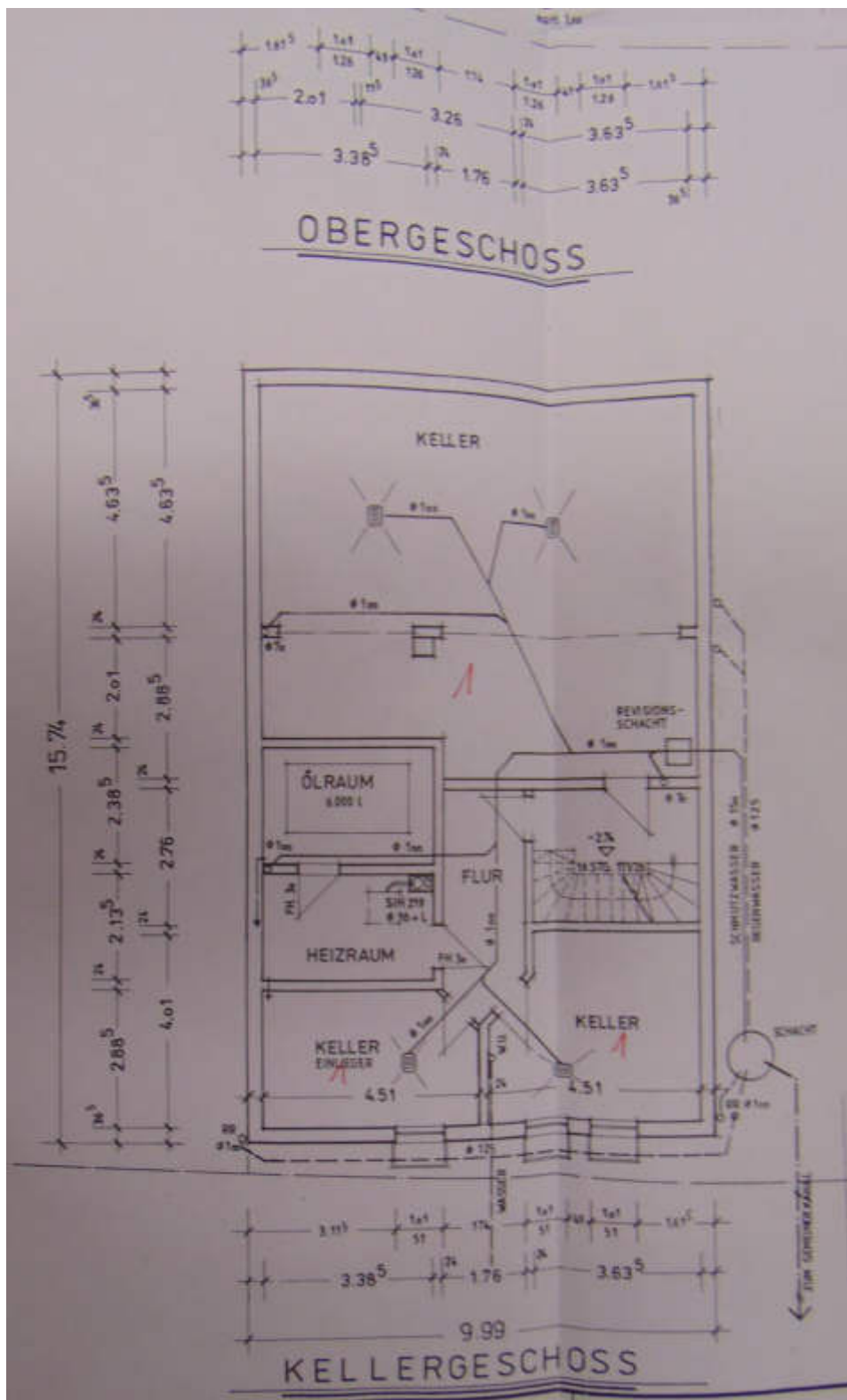
Grundriss Obergeschoss



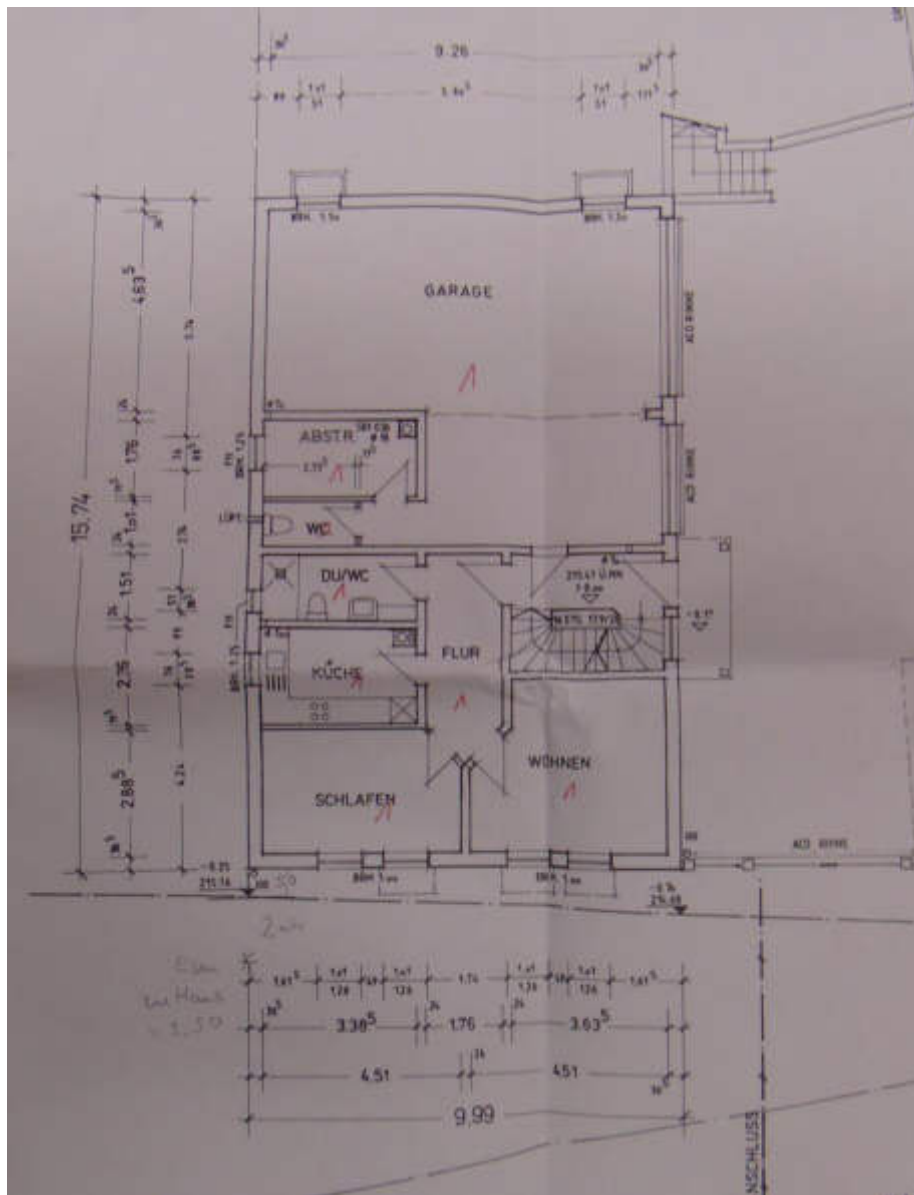
Grundriss Dachgeschoss



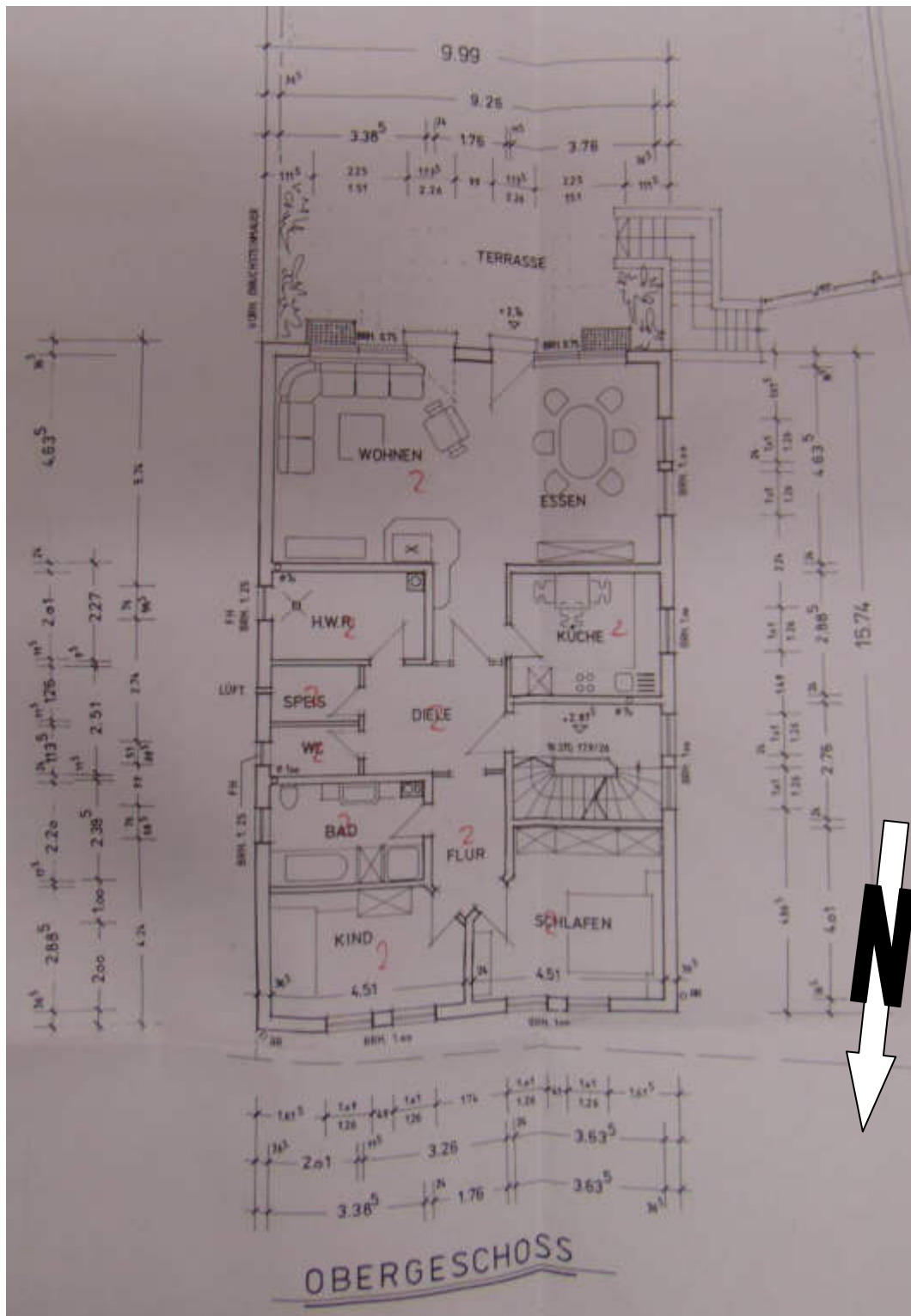
9.10 Aufteilungspläne unmaßstäblich: Grundriss Kellergeschoss



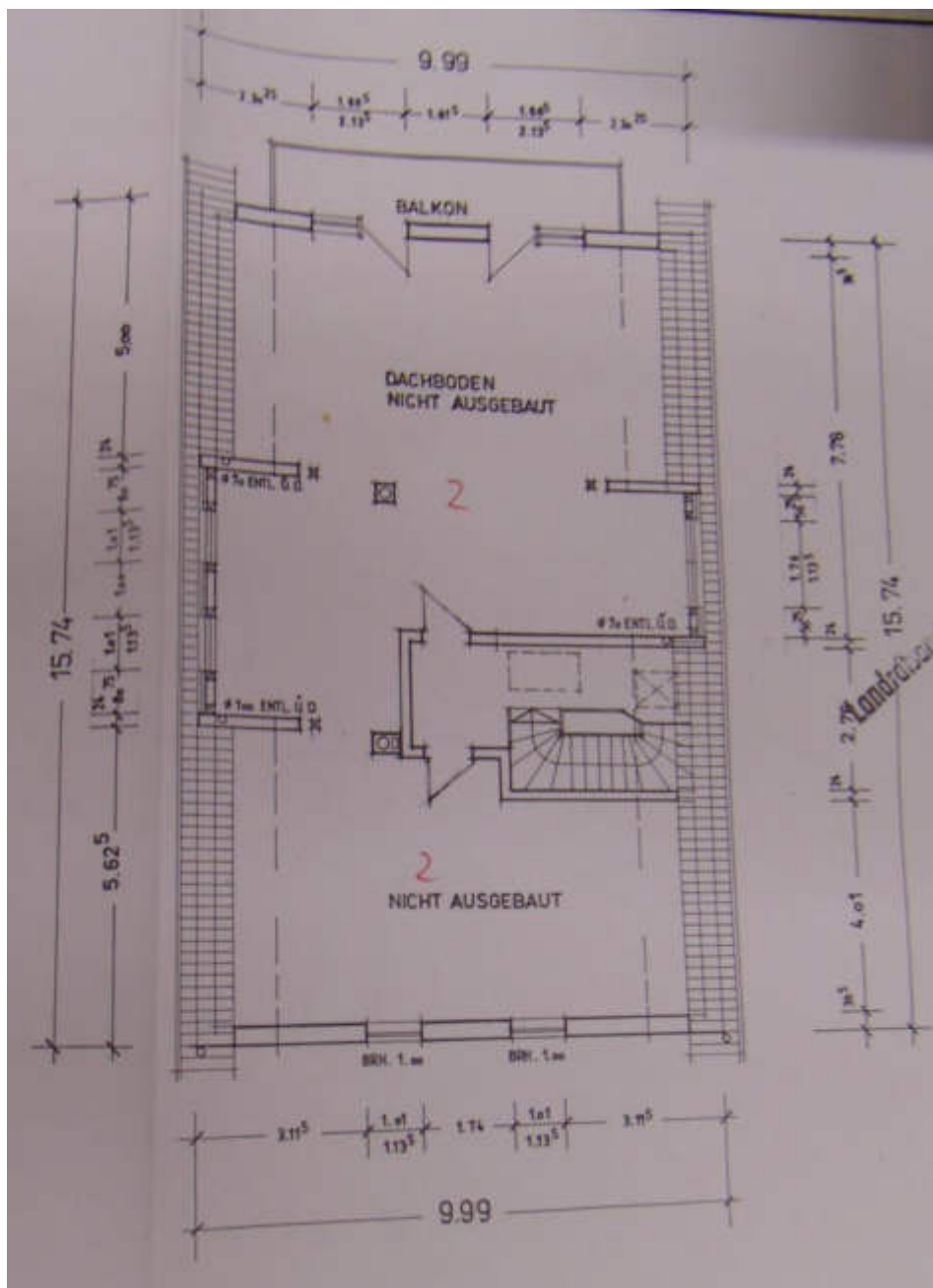
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

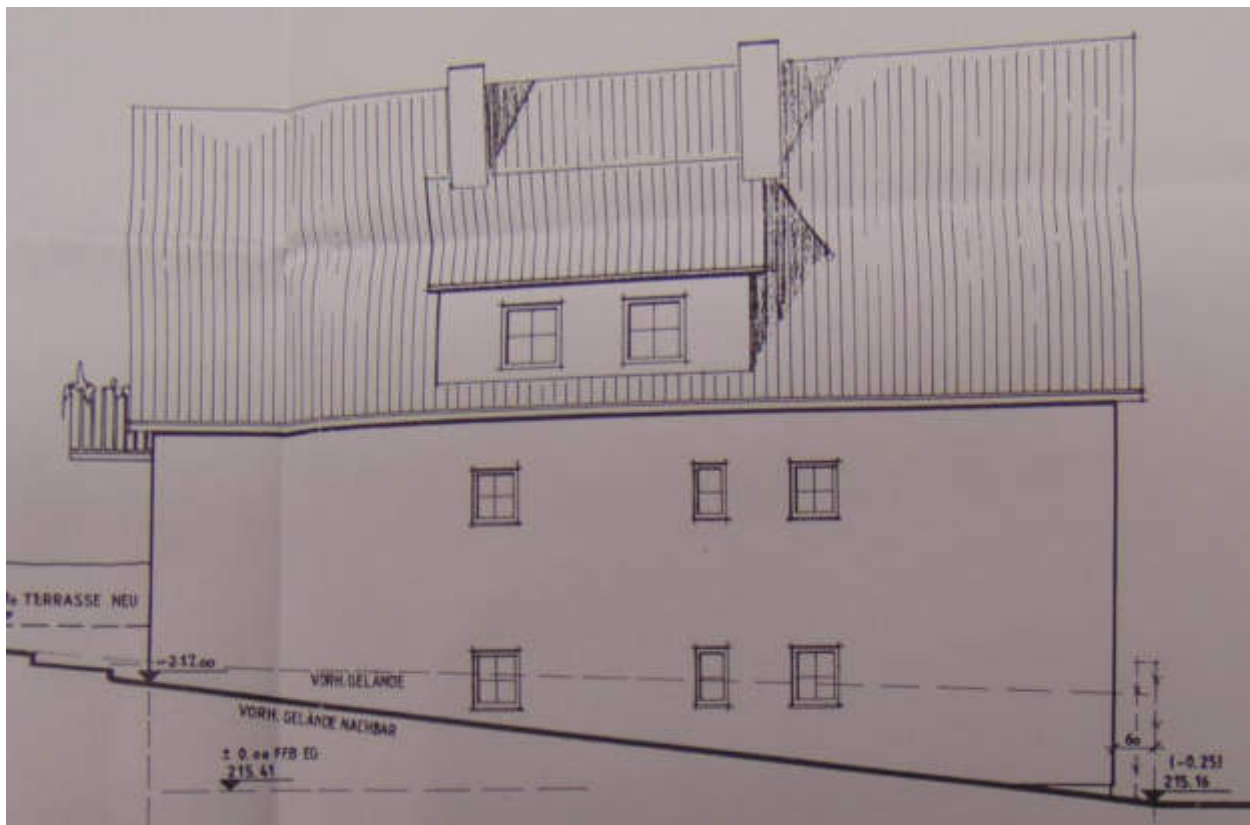


Grundriss Dachgeschoss



Tatsächlicher Ausbau, sh. Bestandsplan Seite 61!

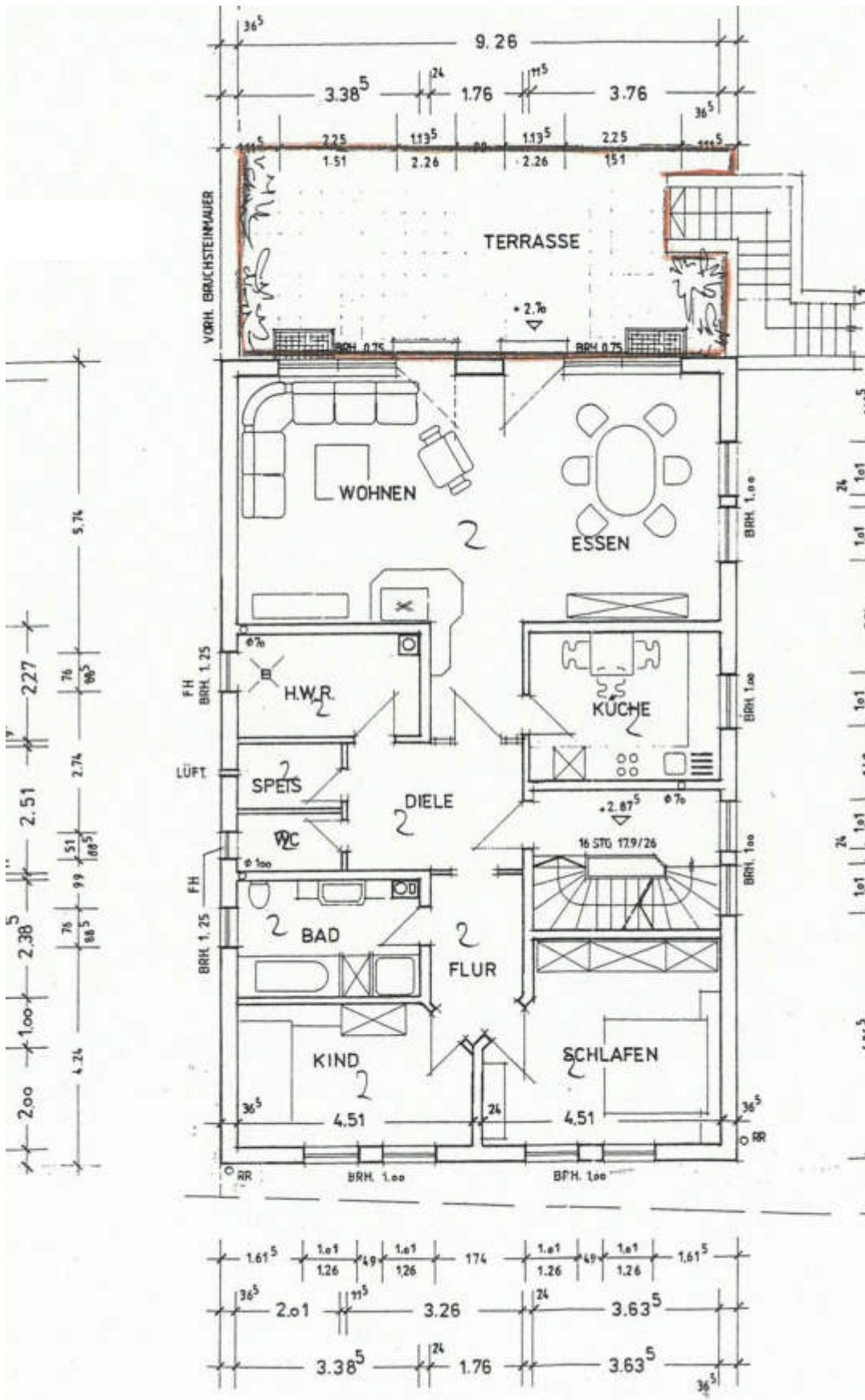
Ost- und Südansicht



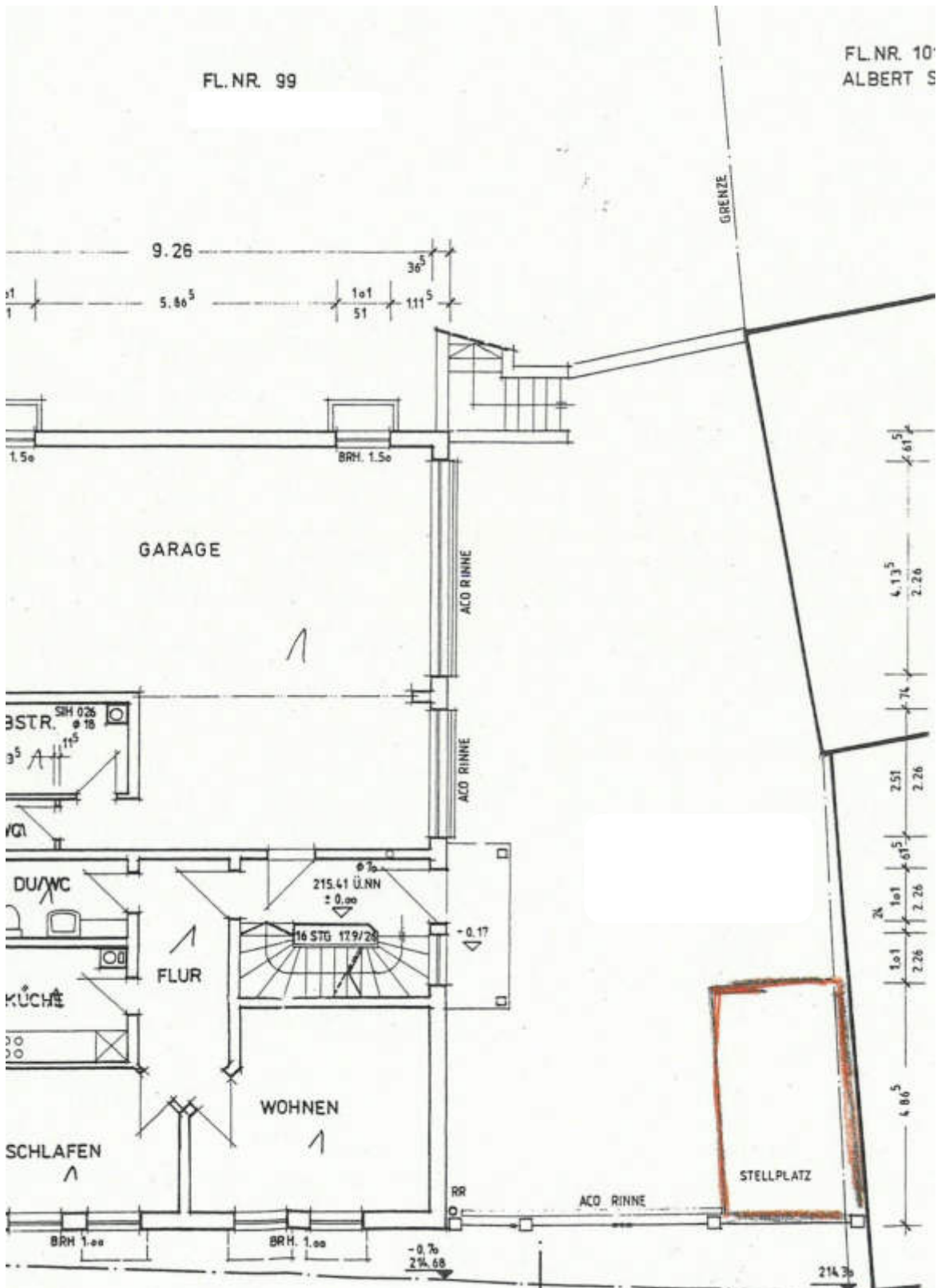
Nord- und Westansicht



Sondernutzungsrecht Terrasse (zu Sondereigentum Nr. 2)



Sondernutzungsrecht KFZ-Abstellplatz (zu Sondereigentum Nr. 2)



9.11 Lichtbilder (vom 11.10.2023)









Blick in Winzerstraße (von Osten nach Westen)



Blick in Winzerstraße (von Westen nach Osten)

9.12 Literaturverzeichnis

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