

Üchtelhausen/Zell, 29.04.2020

Gutachten S 06/2020

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

803 K 40/19

Qualitätsstichtag

02.03.2020 (Datum der Ortsbegehung)

Stadt/Gemeinde/Ortsteil

97616 Bad Neustadt a.d. Saale - Mühlbach

Straße

1) Fl. Nr. 17427/2: Grasberg 7
2) Fl. Nr. 17427/4: Grasberg

Gebäude/Bebauung

1) Fl. Nr. 17427/2: a) Zweifamilienwohnhaus
b) Nebengebäude
c) Gartenhaus
2) Fl. Nr. 17427/4: unbebaut

Eigentümer

sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 72 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen			
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 - 4	
2.0 Gegenstand der Wertermittlung			
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4	7.4.1 Sachwert Seite(n) 36
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 - 6	7.4.1.1 Sachwertberechnung Seite(n) 36 - 37
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	6	7.4.2 Sachwert Seite(n) 38
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	6 - 7	7.4.2.1 Sachwertberechnung Seite(n) 38 - 39
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	7 - 8	7.5 Ertragswert Seite(n) 39
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	8	7.5.1 Vorbemerkungen Seite(n) 39
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	9 - 11	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren Seite(n) 39 - 40
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	11 - 12	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen Seite(n) 40
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	12 - 13	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag Seite(n) 40
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	13	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages Seite(n) 41
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	13 - 15	7.5.6 Bewirtschaftungskosten Seite(n) 41
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	15 - 16	7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten Seite(n) 41 - 42
			7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes Seite(n) 42
			7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag Seite(n) 43
			7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 43
			7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages Seite(n) 43
			7.5.12 Rentenbarwertfaktor/Vervielfältiger Seite(n) 43
			7.5.13 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 44
			7.6.1 - 7.6.2 Ertragswertberechnung Seite(n) 44 - 45
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen			
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	16 - 17	
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	17	
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	17 - 19	
4.0 Gebäudebeschreibung			
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	19 - 20	
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	20 - 21	
5.0 Baubeschreibung			
5.1 Bauweise	Seite(n)	21	
5.2 Baujahre	Seite(n)	21	
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	22	
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	22 - 26	
6.0 Bautechnische Bewertung			
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	26 - 27	
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n)	27	
7.0 Wertermittlung			
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	28	
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	28	
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	28	
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	28	
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	28	
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	28	
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	29	
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	29	
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	29	
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	29 - 30	
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	30 - 31	
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	31	
7.3 Sachwert	Seite(n)	31	
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	31	
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	31	
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	31 - 32	
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	32	
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	32	
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	32	
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	33	
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	33	
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	33 - 34	
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	34	
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	34	
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	34 - 35	
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	35	
			8.0 Verkehrswert
			8.1 Definition des Verkehrswertes Seite(n) 45
			8.2 Zusammenstellung der Berechnungen Seite(n) 45 - 46
			8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 46
			8.4 Marktanpassung Seite(n) 46
			8.5 Ergebnis (Verkehrswert) Seite(n) 46
			9.0 Anlagen
			9.1 Berechnung der Wohnfläche Seite(n) 47
			9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche Seite(n) 48
			9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche Seite(n) 48
			9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes Seite(n) 48
			9.5 Straßenkarte Seite(n) 49
			9.6 Luftbild Seite(n) 50
			9.7 Ortsplan Seite(n) 51
			9.8 Lageplan (M 1 : 1000) Seite(n) 52
			9.9 Eingabepläne M 1 : 100 Seite(n) 53 - 58
			9.10 Lichtbilder: 26 Stück (vom 02.03.2020) Seite(n) 59 - 71
			9.11 Literaturverzeichnis Seite(n) 72

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	1) Fl. Nr. 17 427/2, Grasberg 7 2) Fl. Nr. 17 427/4, Grasberg
Gemarkung	97616 Bad Neustadt a.d. Saale - Mühlbach
Bewertungsgegenstand	1) Fl. Nr. 17 427/2: a) Zweifamilienwohnhaus b) Nebengebäude c) Gartenhaus 2) Fl. Nr. 17 427/4: unbebaut
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 46
Verkehrswert	
<u>Bei Gesamtausgebot:</u>	1) Fl. Nr. 17427/2 + 2) Fl. Nr. 17427/4 : 174 000.- €
<u>Bei Einzelausgebot</u>	1) Fl. Nr. 17427/2 : 165 000.- € 2) Fl. Nr. 17427/4 : 3 700.- €
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
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	Keine feststellbar
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	Keine feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Stadt Bad Neustadt	Zentrale	Tel: 09771 91060
Stadt Bad Neustadt (Bauverwaltung)	Herr Wels	Tel: 09771 9106310
Landratsamt Rhön-Grabfeld	Zentrale	Tel: 09771 940
Landratsamt Rhön-Grabfeld	Gutachterausschuss	Tel: 09771 94504
Vermessungsamt Bad Neustadt	Zentrale	Tel: 09771 61050
Amtsgericht Mellrichstadt (Grundbuchamt)	Herr Sziegel	Tel: 09776 818225
Amtsgericht Schweinfurt	Vollstreckungsgericht	Tel: 09721 5420

Hilfreiche Links

www.bad-neustadt.de
www.badneustadt.de
www.meinestadt.de/bad-neustadt/home
www.rhoen-saale.net
www.lkrrhoengrabfeld.rhoen-saale.net
www.rhoenline.de

- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Vergrößerung der Dachgaube und Einbau einer Treppe zum Dachboden) des Ingenieurbüros Wilhelm Straub, Bad Neustadt, vom 05.04.1972 (genehmigt mit Bescheid des Landrastamtes Bad Neustadt vom 27.04.1972, Genehmigungsnummer 297/72) aus dem Besitz der Grundstückseigentümer
- Urkunde aus der Grundakte (Kaufvertrag mit Auflassung) des Notariats Bruno Walter, Bad Neustadt a.d. Saale, vom 03.11.1954 (Urk.R.Nr. 1534/1954) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Mellrichstadt
- Urkunde aus der Grundakte (Vereinbarung) des Notariats Bruno Walter, Bad Neustadt a.d. Saale, vom 23.03.1957 (Urk.R.Nr. 600/1957) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Mellrichstadt
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale

- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
 - Richtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rhön-Grabfeld (Stand 31.12.2018)
 - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rhön-Grabfeld
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen

- *Weitere Recherchen*
 - Landratsamt Rhön-Grabfeld (Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw.)
 - Stadt Bad Neustadt a.d. Saale (Bebauungsplan, Bauakte, Kasse usw.)
 - Vermessungsamt Bad Neustadt

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Stadt/Gemeinde* 97616 Bad Neustadt a.d. Saale
- *Gemeindeteil/Straße*
 - 1) Fl. Nr. 17 427/2 Mühlbach, Grasberg 7
 - 2) Fl. Nr. 17 427/4 Mühlbach, Grasberg

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- *Amtsgerichtsbezirk* Bad Neustadt a.d. Saale
- *Grundbuchamt* Bad Neustadt a.d. Saale
- *Grundbuch von* Mühlbach

- Band	20
- Blattstelle	1351

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. des Grundstückes	1 u. 2
- Bisherige Lfd. Nr.	---
- Gemarkung	Mühlbach
- Flurstücks- Nr.	1 1) Fl. Nr. 17 427/2 2 2) Fl. Nr. 17 427/4
- Wirtschaftsart u. Lage	
1) Fl. Nr. 17 427/2	Mühlbach, Grasberg 7, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten
2) Fl. Nr. 17 427/4	Grasberg, Unland
- Grundstücksgröße	
1) Fl. Nr. 17 427/2	620 m ²
2) Fl. Nr. 17 427/4	113 m ²
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- Lfd. Nr. der Eintragung	3 a, 3 b, 3c u. 4
- Eigentümer	sh. Grundbuch
- Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis	
1) Fl. Nr. 17 427/2	1
2) Fl. Nr. 17 427/4	2
- Eigentumsverhältnisse	sh. Grundbuch
- Grundlage der Eintragung	sh. Grundbuch

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	1, 2 u. 3
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV	2 (= 17 427/4)
- Lasten u. Beschränkungen	1 Wasserleitungsrecht für die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale, gem. Bewilligung vom 28.12.51; eingetragen am 10.02.53; umgeschrieben am 13.11.1984
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV	1 (= 17 427/2) u. 2 (= 17 427/4)

- *Lasten u. Beschränkungen*
 - 2 Auflassungsvormerkung; bedingt; für [REDACTED], Mühlbach, gem. Bewilligung vom 23.03.57; eingetragen am 15.05.57; umgeschrieben am 13.11.1984
 - 3 Auflassungsvormerkung; bedingt; für [REDACTED], Mühlbach, gem. Bewilligung vom 23.03.57; eingetragen am 15.05.57; umgeschrieben am 13.11.1984

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

- *Anmerkung*

Abteilung II u. III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt

Die Wertermittlung unterstellt, dass 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*

Bad Neustadt an der Saale ist die Kreisstadt des unterfränkischen Landkreises Rhön-Grabfeld, 37 km nördlich der Industriestadt Schweinfurt mit rd. 54.000 Einwohnern. Die Kurstadt liegt am Rande des Naturparks Bayerische Rhön am Zusammenfluss von Brend und Fränkischer Saale

Größere Orte bzw. Städte in der Nähe sind neben der bereits erwähnten Stadt Schweinfurt auch die Kurstadt Bad Königshofen (ca. 7.000 Einwohner) im Osten (ca. 21 km Entfernung), die Kurstadt Bad Kissingen (ca. 21.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 23 km Entfernung), die Stadt Meiningen (ca. 21.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 34 km Entfernung) u. die Stadt Fulda (ca. 63.000 Einwohner) im Nordwesten (ca. 54 km Entfernung)
- *Einwohnerzahl*

Lt. Angabe der Stadt Bad Neustadt, inklusive aller Stadtteile u. der eingemeindeten Orte (Brendlorenz, Dürrnhof, Herschfeld, Lebenhan, Löhrieth, und Mühlbach) rd. 15.400 Einwohner (Stand 31.12.2018)
- *Gebietsfläche*

Lt. Angabe der Stadt Bad Neustadt beträgt die gesamte Fläche des Stadtgebietes ca. 36,94 Quadratkilometer (inklusive der o.g. Ortsteile)
- *Einwohnerdichte*

ca. 417 Einwohner je Quadratkilometer
- *Höhenlage ü. NN.*

Stadt Bad Neustadt ca. 243 m ü. NN., Höhenlage der Bewertungsgrundstücke zwischen 254 und 260 m ü. NN. (Fl. Nr. 17427/2) bzw. zwischen 253 und 258 m ü. NN. (Fl. Nr. 17427/4)

- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Landeshauptstadt* München (ca. 1.470.000 Einwohner, ca. 305 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage* Im Stadtteil Mühlbach, zwischen den Straßen Grasberg und Distelweg, ca. 100 m südwestlich der Löhriether Straße (= Kreisstraße NES 9), ca. 2 km südöstlich der Bad Neustadter Innenstadt, ca. 600 m nordwestlich des örtlichen Flugplatzes
- *Wohnlage* Angenehme Wohnlage mit angenehmen Fernblick auf Saaletal, die Salzburg sowie auf die Stadt Bad Neustadt
Die Entfernung zur Innenstadt bzw. dem Geschäftszentrum von Bad Neustadt (z.B. das Gebiet um den Marktplatz) beträgt rd. 1,8 km
- *Geschäftslage* Keine qualifizierte Geschäftslage, zudem Lage innerhalb von wohnwirtschaftlich geprägtem Gebiet (allgemeines Wohngebiet), d.h. für störendes Gewerbe nicht geeignet (bestenfalls Büro, Praxis o.ä. vorstellbar). Lage zudem abseitig, d.h. für Gewerbe mit Laufkundschaft ohnehin ungeeignet
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz* Der Stadtteil Mühlbach hat mit der nahe gelegenen Löhriether Straße einen direkten Anschluss an die Kreisstraße NES 15
Des Weiteren wird die Stadt Bad Neustadt von der ehemaligen Bundesstraße 19 (heute Staatstraße 2445) durchzogen bzw. von der Bundesstraße 279 tangiert
Die Bundesautobahn 71 (Anschlußstelle Bad Neustadt) ist in ca. 7 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 (Anschlußstelle Bad Brückenau/Wildflecken) ist in ca. 38 km Entfernung, die Bundesautobahn 66 (Dreieck Fulda Süd) ist in ca. 51 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Schweinfurt Hafen) ist in ca. 38 km Entfernung zu erreichen
- *Flughäfen* Der nächstgelegene Verkehrslandeplatz ist der Flugplatz Bad Neustadt in ca. 600 m Entfernung
Dieser hat eine 600 Meter lange Asphaltpiste und dient in erster Linie zum Starten und Landen der Motor- und Segelflugzeuge des ansässigen Vereins „Aeroclub Bad Neustadt“ sowie Freiballons, Flugzeuge bis 2.000 kg MPW und Hubschrauber bis 5.700 kg MPW

Internationale Flughäfen sind in Erfurt (ca. 114 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 135 km Entfernung), in Frankfurt am Main (ca. 154 km Entfernung) sowie in Stuttgart (ca. 221 km Entfernung) zu finden

- *Bahnhöfe*

Die Stadt Bad Neustadt hat einen direkten Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn (ca. 2,5 km Entfernung)

Dieser liegt an der Bahnstrecke Schweinfurt – Meiningen (z.B. mit dem Mainfranken-Thüringen-Express und dem Unterfranken-Shuttle). Bis 1989 existierte außerdem eine Stichstrecke nach Bischofsheim

Nächstgelegener ICE Bahnhof ist der Bahnhof Würzburg in ca. 68 km Entfernung bzw. der Bahnhof Fulda in ca. 54 km Entfernung

- *Omnibusverbindungen*

Den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV Bad Neustadt) bedienen im Stadtgebiet die NESSI-Buslinien (NESSI 1-4). Die nächstgelegene Haltestelle auf der Linie NESSI 2 (Rhönklinikum/Neuhaus - Busbahnhof - Marktplatz - Bahnhof - Rhönklinikum/Herschfeld) befindet sich in fußläufiger Entfernung (Kurhaus- bzw. Salzstraße)

Außerhalb davon bedienen mehrere Buslinien im Auftrag der Verkehrsgemeinschaft Rhön-Grabfeld (VRG) im Omnibusverkehr Franken (OVF) das Stadtgebiet mit insgesamt 16 unterschiedlichen Linien

Diese gewährleisten eine umfangreiche Erreichbarkeit der Orte des Landkreises u. der benachbarten Landkreise, die nicht über das Liniennetz des Stadtbusverkehrs abgedeckt sind. Dazu kommen Bäderlandbus und Hochrhönbus sowie der Berlin-Linienbus über Berlin, Coburg und Bad Kissingen

2.3.3 Standort (Umfeld)

- *Umgebungsbebauung*

Praktisch ausschließlich Ein- sowie kleinere Mehrfamilienwohnhäuser

- *Benachbarte (störende) Betriebe*

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

- *Beeinträchtigung durch/ Emissionen*

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen feststellbar, insgesamt ruhiges Wohngebiet

- *Sonstige wertbeeinflussende Umstände*

Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- Kindergärten u. Kinderhorte

Insgesamt stehen im Stadtgebiet bzw. in den Stadtteilen 11 Kindergärten (mit rd. 800 Betreuungsplätzen) unter verschiedener Trägerschaft zur Verfügung

Im Stadtteil Mühlbach befindet sich ein Kindergarten unter städtischer Trägerschaft. Neben den Regelkindern im Alter von drei bis sechs Jahren werden im Kindergarten Mühlbach auch Krippenkinder ab dem ersten Lebensjahr und Schulkinder bis zur zweiten Grundschulklasse betreut

Der städtische Kindergarten Mühlbach verfügt über rd. 100 Betreuungsplätze

- Schulische Einrichtungen

Die Stadt Bad Neustadt verfügt sowohl über eine Grundschule (Karl-Ludwig-von-Guttenberg-Grundschule) sowie über eine Haupt- bzw. Mittelschule

- Weiterführende Schulen

Die Stadt Bad Neustadt ist Standort für insgesamt sieben weiterführende Schulen

Hierbei handelte es sich um die staatliche Fachoberschule und Berufsoberschule Bad Neustadt, die Mittelschule Bad Neustadt und die Werner-von-Siemens-Realschule, das Rhön-Gymnasium Bad Neustadt, die staatliche Wirtschaftsschule Bad Neustadt, die Volkshochschule, die Jakob-Preh-Schule (Berufsschule) sowie die ESB Gemeinnützige Gesellschaft für berufliche Bildung mbH (Ausbildung von Physiotherapeuten, Logopäden und Ergotherapeuten)

Fachhochschulen (Fachrichtung Maschinenbau, E-Technik u. Wirtschaftsingenieurwesen bzw. Fachrichtung Informatik, E-Technik, Oecotrophologie, Sozial- u. Kulturwissenschaften u.ä.) sind im Stadtgebiet des ca. 37 km entfernten Schweinfurt bzw. des ca. 54 km entfernten Fulda ansässig

Universitäten der verschiedensten Fakultäten sind im ca. 68 km entfernten Würzburg bzw. im ca. 85 km entfernten Bamberg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Im Stadtteil Mühlbach selbst sind keine nennenswerten Einkaufsmöglichkeiten gegeben

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- und langfristige Einkäufe bzw. für Waren aller denkbaren Warengruppen bestehen jedoch im Stadtgebiet der Stadt Bad Neustadt (z.B. in der ca. 2 km entfernten Innenstadt bzw. im ca. 2,5 km entfernt gelegenen Gewerbegebiet Saalestraße usw.)

Ebenso sind in der Stadt Bad Neustadt alle gängigen Dienstleister, Handwerker usw. verfügbar

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Stadt Bad Neustadt bietet ihren Einwohnern zahlreiche Möglichkeiten der sportlichen Betätigung u. aktiven Freizeitgestaltung (z.B. Rasenplätze für verschiedene Ballsportarten, Tennisplätze, Sportflugplatz „Aeroclub“, Nordic-Walking-Zentrum, Erlebnisbad „Triamare“, Kurpark mit Wandelhalle, Hochseilgarten „Point Aktiv“ usw.)

Auch das nähere Umland zeichnet sich durch seine landschaftlichen Reize u. attraktiven Möglichkeiten der Freizeitgestaltung aus (z.B. Ausflugsmöglichkeiten in die nahe gelegene Hohe Rhön mit Biosphärenreservat Lange Rhön usw.)

Als Sehenswürdigkeiten der Stadt Bad Neustadt gelten das Hohntor von 1578, die Salzburg (Burganlage aus dem 12. Jahrhundert), das Schloss Neuhaus, die katholische Kirche Mariä Himmelfahrt, die alte Stadtmauer und vieles mehr

- Vereinsleben

Das Vereinsleben in Bad Neustadt kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden. In der Stadt bzw. den Ortsteilen bestehen zahlreiche Vereine u. Interessengemeinschaften unterschiedlichster Art

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Stadt Bad Neustadt befindet sich innerhalb des Naturparks Bayerische Rhön (am südöstlichen Rande), mit Nähe zum NSG „Hohe Rhön“, Biosphärenreservat „Lange Rhön“, Naturschutzgebiet „Schwarze Berge“, „Saale-, Schondra-, Werratal“ usw.)

Weitere Naturparks (z.B. „Thüringer Wald“, „Hassberge“, „Steigerwald“, „Spessart“ u.ä.) sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit zu erreichen

- Medizinische Versorgung

Die Stadt Bad Neustadt verfügt -gemessen an der Ortsgröße- über eine überdurchschnittlich gute medizinische u. kurmedizinische Infrastruktur. Alle gängigen Mediziner u. Therapeuten sind im Stadtgebiet flächendeckend vorhanden

Ein Krankenhaus für Akutmedizin sowie Fachkliniken sind ebenso in der Stadt Bad Neustadt vorhanden (besonders erwähnenswert ist z.B. das Rhön-Klinikum mit seiner Herz-, Gefäß- u. Handchirurgie)

- Kirchen

Die Bevölkerungsstruktur von Bad Neustadt ist überwiegend katholisch geprägt u. gehört zur Diözese Würzburg. Auf dem Gebiet der Stadt Bad Neustadt u. den eingemeindeten Orten bestehen insgesamt acht katholische Kirchen sowie eine evangelische Kirche

Ein katholisches Gotteshaus („Heilige Familie“) befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 350 m)

Besonders erwähnenswert ist auch die Pfarrkirche St. Johannes der Täufer in Brend

Sie gilt neben der Rundkirche auf der Festung Marienberg in Würzburg, als die älteste Kirche des Bistums Würzburg

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Gebetshaus der Neuapostolen, freie Christengemeinde u.ä.) sind ebenfalls im Stadtgebiet von Bad Neustadt vorhanden

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort Bad Neustadt bzw. der des Landkreises Rhön-Grabfeld ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 53,2 % der Beschäftigten. Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich des produzierenden Gewerbes bzw. des sekundären Sektors (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 45,7 %). Der Bereich Landwirtschaft bzw. der primäre Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,2 % eine nur untergeordnete Rolle

Bedeutende Arbeitgeber in der Stadt Bad Neustadt sind beispielsweise die Fa. Siemens mit nahezu 2.000 Mitarbeitern, die Fa. Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH, die Fa. Preh mit etwa 1.200 Mitarbeitern, die Fa. Kunert-Wellpappe, die Fa. Jopp mit knapp 1.800 Mitarbeitern sowie die international tätige Spedition Geis

Ebenso stellt das Kur-, Fremdenverkehrs- bzw. Gastromiegewerbe mit rd. 350.000 Gästeübernachtungen jährlich, einen nicht unbedeutenden Wirtschaftsfaktor dar

Ein deutlich positiver Pendlersaldo von rd. 10.368 bei rd. 6.431 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, zeigt ein gutes Arbeitsplatzangebot im Bereich der Stadt Bad Neustadt auf (insgesamt rd. 16.799 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze am Ort vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreises Rhön-Grabfeld beträgt derzeit rd. 2,80 % und liegt damit leicht unter der bayerischen Arbeitslosenquote mit derzeit rd. 3,10 %

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

300 %
350 %
350 %

- Zentralitätsstufe

Die Stadt Bad Neustadt fungiert als Mittelzentrum (Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen)

- *Gebietskategorie* ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)

- *Kaufkraftkennziffer* Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Rhön-Grabfeld liegt bei 94,63
Diese Kennziffer gibt das Kaufkraftniveau der jeweiligen Region pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an
Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100, d.h. die Kaufkraft der Einwohner des Landkreises Rhön-Grabfeld verfügt im Mittel über **94,63 %** der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- *Umsatzkennziffer* Die Umsatzkennziffer je Einwohner bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100
Liegt der in dieser Region getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner über 100, so bedeutet das, dass der getätigte Einzelhandelsumsatz über dem Bundesdurchschnitt liegt u. umgekehrt
Die Umsatzkennziffer des Landkreises Rhön-Grabfeld liegt bei **98,80**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 1,20 % 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 Rhön-Grabfeld ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **104,41**

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- *Straßenart* Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße

- *Zufahrtsmöglichkeiten* Das Bewertungsgrundstück im „Grasberg“ ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)

- Ab dem Abzweig Löhriether Straße/Grasberg ansteigender, jedoch problemloser Straßenverlauf (eventuell bei winterlichen Straßenverhältnissen nicht ganz unproblematisch)
- 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 (Ausbau Distelweg ohne Gehwege). Befestigung Fahrbahn u. Gehwege Bitumen-Schwarzdecke
- Straßenlaternen sind in regelmäßigen Abständen (einseitig der Fahrbahn) installiert
- Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes ca. 6,50 m (Grasberg) bzw. ca. 5,00 m (Distelweg)
- *Öffentliche Stellflächen*
- Die öffentliche Stellplatzsituation im Bereich des Bewertungsobjektes kann insgesamt als günstig eingestuft werden
- Zahlreiche Stellplätze sind sowohl im Grasberg, als auch im Distelweg entlang der Fahrbahn bzw. entlang der Gehwege vorhanden
- Die vorhandenen Stellflächen sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung. Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als gering eingestuft werden
- *Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen*
- Öffentliches Kanalnetz
 - Elektrische Energie
 - Wasser
 - Gas
 - Telefon
 - DSL (mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- *Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen*
- Öffentliches Kanalnetz
 - Elektrische Energie
 - Wasser
 - Telefon
 - Gas
- *Zuwegungen innerhalb des Grundstückes*
- Alle Zuwegungen innerhalb des Grundstückes rel. einfach, jedoch ausreichend befestigt (sh. auch Beschreibung der Außenanlagen)

2.3.8 Gestalt u. Form

- *Grundstücksgestalt*
1) Fl. Nr. 17 427/2
- Trapezförmig (sh. Katasterplan in der Anlage)

- 2) Fl. Nr. 17 427/4 Dreieckig (sh. Katasterplan in der Anlage)
- *Straßenfrontlänge*
1) Fl. Nr. 17 427/2 Die Straßenfrontlänge zum „Grasberg“ beträgt rd. 31,50 m
2) Fl. Nr. 17 427/4 Die Straßenfrontlänge zum „Distelweg“ beträgt rd. 26,50 m
- *Grundstücksbreite*
1) Fl. Nr. 17 427/2 Die mittlere Grundstücksbreite (von Süden nach Norden) beträgt rd. 29,50 m
2) Fl. Nr. 17 427/4 Die mittlere Grundstücksbreite (von Süden nach Norden) beträgt rd. 14,00 m
- *Grundstückstiefe*
1) Fl. Nr. 17 427/2 Die mittlere Grundstückstiefe (von Westen nach Osten) beträgt rd. 20,50 m
2) Fl. Nr. 17 427/4 Die mittlere Grundstückstiefe (von Osten nach Westen) beträgt rd. 5,50 m
- *Grundstückstopographie*
1) Fl. Nr. 17 427/2 Nach Nordosten fallendes Gelände (maximaler Höhenunterschied von Südwesten nach Nordosten rd. 6,00 m)
2) Fl. Nr. 17 427/4 Nach Nordosten fallendes Gelände (maximaler Höhenunterschied von Südwesten nach Nordosten rd. 5,00 m)
- *Baugrund/Bodenklasse* Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung unterstellt tragfähigen Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB
- *Grundwasserstand* Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt. Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich die Saale) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht zu befürchten bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht
Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar
Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück 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 Rhön-Grabfeld wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt

Lt. Auskunft des Landratsamtes Rhön-Grabfeld, sind die Flurstücke 17427/2 und 17427/4 der Gemarkung Mühlbach, im Altlasten- Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDis - Kataster nach Bay-Bod- SchG) **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. 20 % des Grundstückes mittels der aufstehenden Baukörper versiegelt

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

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- *Baulasten*

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

- *Denkmalschutz*

Lt. Denkmalliste des Landratsamtes Rhön-Grabfeld 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 Stadt Bad Neustadt befindet sich der Bereich um die Bewertungsgrundstücke nicht innerhalb eines Ensembleschutzbereiches, d.h. mit Auflagen wegen ortsbildprägender Bausubstanz ist in diesem Bereich von Bad Neustadt 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 Stadt Bad Neustadt sind die 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. Auskunft der Stadt Bad Neustadt ist für die Bewertungsgrundstücke der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch sowie der Kanalbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz und der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Bad Neustadt nach derzeitiger Akten- u. Rechtslage geleistet

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Erschließungsbeitragspflichtigen Maßnahmen geplant

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

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- *Bauordnungsrecht*

Bezüglich der Gebäude konnten weder bei der Stadt Bad Neustadt, noch beim Landratsamt Rhön-Grabfeld bzw. dem Staatsarchiv Würzburg adäquate Planunterlagen beschafft werden

Die in der Anlage beigefügten Planunterlagen stammen aus dem Besitz des Antragstellers und aus dem Besitz der Antragsgegner

Soweit erkennbar, stimmen die tatsächlich vorgefundenen Verhältnisse weitestgehend mit den Darstellungen in den genehmigten Planunterlagen überein. Lediglich geringfügige Abweichungen ohne bauordnungsrechtliche Relevanz konnten festgestellt werden (z.B. geringfügige Abweichungen bei den Grundrissen), sodass davon ausgegangen werden kann, dass die formelle u. materielle Legalität der baulichen Anlagen gewährleistet ist

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind weder der Stadt Bad Neustadt, noch dem Landratsamt Rhön-Grabfeld bekannt bzw. augenscheinlich ersichtlich

Die Bauliche Anlage ist mit Bescheid des Landratsamtes Rhön-Grabfeld vom 27.09.1954 bzw. 27.04.1972 (Genehmigungsnummer 297/72) bauordnungsrechtlich genehmigt

- *Stand der Bauleit-
planung*

Im Bereich der Bewertungsgrundstücke liegt kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor (un-
beplanter Innenbereich), demnach richtet sich die
Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB
(Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zu-
sammenhang 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 (Umge-
bungsorientierung)

3.2 Entwicklungszustand

- *Grundstücksqualität
(§ 5 ImmoWertV)
1) Fl. Nr. 17 427/2*

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

Ebenso sind alle Beiträge (Herstellungs-, Verbesser-
ungs- u. Erschließungsbeiträge) ordnungsgemäß ab-
gerechnet u. entrichtet

2) Fl. Nr. 17 427/4

Gemäß § 5 Abs. 3 ImmoWertV ist das Bewertungs-
grundstück in die Entwicklungsstufe des Rohbau-
landes einzustufen

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33
und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche
Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber
noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form
oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend
gestaltet sind

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

- *Vorbemerkung*

Alle nachfolgenden Aussagen beziehen sich -soweit
nicht ausdrücklich anders angegeben- auf das bau-
lich nutzbare Flurstück 17 427/2

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

Lt. Aussage der Stadt Bad Neustadt handelt es sich
gemäß Flächennutzungsplan um eine Wohnbau-
fläche (W)

- *Art des Gebietes nach der
besonderen Art der bau-
lichen Nutzung*

Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan
bzw. nach der Eigenart der näheren Umgebung, han-
delt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA)
im Sinne des § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem
Wohnen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

- 1 Wohngebäude
- 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stören-
den Handwerksbetriebe

- 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

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

- *Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)*

§ 17 BauNVO nennt eine Obergrenze für die Grundflächenzahl -in allgemeinen Wohngebieten- von 0,40, d.h. 40 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein

Eine Überschreitung von 50 %, bis zu einer maximalen GRZ von 0,60 kann zugelassen werden (sh. BauNVO § 19)

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

- *Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)*

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

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

§ 17 Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- *Tatsächliche Grundflächenzahl (überschlägig)*

BGF a) EG	(sh. Anlage)	90,28
BGF b) EG	6,00 x 3,00	18,00
BGF c) EG	3,00 x 2,00	6,00

zusammen = 114,28

Berechnung GRZ: $114,28 \text{ m}^2 : 620 \text{ m}^2 = 0,184$

GRZ tatsächlich: ~ 0,18 (max. zul. 0,40)

- *Tatsächliche Geschossflächenzahl (überschlägig)*

BGF a) EG	(sh. Anlage)	= 90,28
BGF a) DG	90,28 x 0,75	= 67,71

zusammen = 157,99

Berechnung GFZ: $157,99 \text{ m}^2 : 620 \text{ m}^2 = 0,255$

GFZ tatsächlich: ~ 0,26 (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 KG im Mittel weniger als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche

Die Nebengebäude finden ebenfalls keine Berücksichtigung, da es sich um Anlagen im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO bzw. um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt

- *Erforderliche Stellplätze*

Auf dem Grundstück sind zwei KFZ-Stellplätze (im Freien) bei zwei abgeschlossenen Wohneinheiten nachweisbar

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

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- *Gebäudeart u. Nutzung*
a) Zweifamilienwohnhaus

Teilunterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einfach ausgebautem Spitzboden

b) Nebengebäude

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Schuppengebäude mit Satteldach (Anbau ebenfalls nicht unterkellert, eingeschossig, Pultdach)

c) Gartenhaus

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Gartenhaus mit Pultdach

- *Grundrissgestaltung*
Kellergeschoss

a) Zweifamilienwohnhaus

Waschküche und zwei Kellerräume (ein Kellerraum Hausanschluss- bzw. Heizraum) sowie Treppe zum EG mit Lager-Vorraum (Waschküche zudem über äußeren Abgang zugänglich)

Erdgeschoss

Dreizimmerwohnung mit Wohnküche, und Bad sowie Abstellkammer und Speisekammer

Dachgeschoss

Zweizimmerwohnung mit Wohnküche und Bad sowie vorgelagertem Balkon

Spitzboden

Zwei weitere (einfache) Schlaf- bzw. Hobbyräume

Erdgeschoss

b) Nebengebäude

Scheunenähnliches Nebengebäude (früher vermutlich Holzlager), mehrere offene Lagerräume für Gartengeräte, Mülltonnen u.ä.

Erdgeschoss

c) Gartenhaus

Einfaches Gartenhaus ohne bauliche Unterteilung

- *Erweiterungsmöglichkeiten*

Keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar, grundsätzlich Bau von Garagen o.ä. vorstellbar

- *Geschosshöhen*
nur a) Wohnhaus

Kellergeschoss	: ~ 2,25 m
Erdgeschoss	: ~ 2,75 m
Dachgeschoss	: ~ 2,40 m*
Spitzboden	: ~ 3,20 m**

*) ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis OK Zwischendecke

**) ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis OK First

Anmerkung:

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

- *Lichte Raumhöhen*
nur a) Wohnhaus

Kellergeschoss	: ~ 2,10 m
Erdgeschoss	: ~ 2,50 m
Dachgeschoss	: ~ 2,25 m*
Spitzboden	: ~ 2,65 m**

*) ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK Zwischendecke

**) ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK Firstzange

4.2 Flächen u. Massen

- *Vorbemerkung*

Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der Eingabe-/Bestandspläne aus dem Besitz der Grundstücksmiteigentümer bzw. überschlägig mit Hilfe des Bayern-Atlas der bayerischen Vermessungsverwaltung durchgeführt

Für eine Übereinstimmung aller Maße, der Flächen u. Massen mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden

- *Wohnfläche (WFL)*

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung §§ 42 – 44 ermittelt

WFL demnach:

a) Zweifamilienwohnhaus

rd. 65 m² (Wohnung EG)

rd. 53 m² (Wohnung DG)

- *Nutzfläche (NFL)*

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

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

NFL demnach:

a) Zweifamilienwohnhaus

rd. 46 m² (Kellergeschoss)

- *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

a) Zweifamilienwohnhaus	<u>BGF demnach:</u> rd. 293 m²
- <i>Brutto-Rauminhalt (BRI)</i>	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
a) Zweifamilienwohnhaus	<u>BRI demnach:</u> rd. 656 m³
- <i>Funktions- u. Nutzungskennzahlen</i>	<u>BGF/BRI:</u> 293 m ² : 656 m ³ = 0,45 (normal) <u>WFL/BRI:</u> 118 m ² : 656 m ³ = 0,18 (normal)
a) Zweifamilienwohnhaus	<u>WFL/BGF:</u> 118 m ² : 293 m ² = 0,40 (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*
 - a) Zweifamilienwohnhaus** ca. 1954
 - b) Nebengebäude** ca. 1955
 - c) Gartenhaus** Unbekannt, geschätzt Anfang bis Mitte der 1980er Jahre
- *Sanierung/Modernisierung*
 - a) Zweifamilienwohnhaus**
 - Errichtung/Vergrößerung der östlichen Gaube ca. 1970
 - Einbau Treppe zum Spitzboden und einfacher Ausbau des Spitzbodens ca. 1972
 - Teilw. Erneuerung der Fenster ca. 1972
 - Teilw. Erneuerung der Fenster zwischen 1986 und 1988
 - Einbau/Erneuerung der Heizung zwischen 1997 und 1998
 - Erweiterung der Westgaube ca. 2010
 - b) Nebengebäude** ---
 - c) Gartenhaus** ---

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 02.03.2020 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

a) Zweifamilienwohnhaus

- | | |
|------------------------------|--|
| - Fundamente/Gründung | Nicht feststellbar, vermutlich Stampfbeton- bzw. Bruchstein-Streifenfundamente |
| - Außenwände | Kellergeschoss vermutlich Bruchstein-Mauerwerk, Geschosswände vermutlich Vollziegel- bzw. Bimsbeton-Hohlblock-Mauerwerk |
| - Innenwände | Nicht feststellbar (vermutlich wie außen) |
| - Decken | |
| Konstruktion | Über Kellergeschoss schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken (Ortbeton-Decken) über Erd- und Dachgeschoss Holz-Balkendecken |
| Aufbau | Erdgeschoss vermutlich Zement-Verbundestrich, Dachgeschoss und Spitzboden Holz-Dielen |
| Untersichten | Kellergeschoss sichtbare Schalungsstruktur mit hellem Farbanstrich, Erdgeschoss z.T. Putzflächen mit hellem Farbanstrich, z.T. Paneelen, z.T. Profilholz Bretter u.ä. , Dachschrägen tapeziert, Spitzboden z.T. Profilholz Bretter, z.T. tapeziert |
| - Dach | |
| Konstruktion | Nadelholz-Dachstuhl (Sparrendach) |
| Wärmedämmung | Nicht feststellbar, eventuell Mineralwolle zwischen Sparren |
| Eindeckung | Engobierte Ton-Ziegel |
| Rinnen u. Fallrohre | Verzinktes Stahlblech (gestrichen) |
| sonstiges | Blitzschutzanlage |
| - Treppen | Keller- bis Erdgeschoss Beton-Blockstufen mit Klinkerfliesen-Belag und Holz-Handlauf, Erdgeschoss bis Spitzboden eingestemmte Massivholz-Wangentreppe mit Massivholzgeländer |

- Wandbehandlung

außen

Sockel/Kellergeschoss sichtbares Naturstein-Mauerwerk, ansonsten mineralische Putzflächen, Verkleidung Ostgaube Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig), Verkleidung Westgaube Holz-Boden-/Deckelschalung (vermutlich Douglasie)

innen

Kellergeschoss einfache Kalkputzflächen mit Farb-anstrich bzw. geweißelt bzw. Waschküche teilw. halbhoch, teilw. raumhoch gefliest, Wohnungen Tapeten verschiedener Arten

- Fenster

Teilw. lackierte Holz-Isolierglasfenster (vermutlich Baujahr 1972), größtenteils Kunststoff-Isolierglasfenster (vermutlich 1986 bis 1988) teilw. (im Dachgeschoss) lasierte Holz-Isolierglasfenster (Baujahr vermutlich 2010)

- Sonnenschutz

Mechanische Stahlblech-Rollläden

- Türen

Eingangstüren

Eingang Kellergeschoss (Waschküche) Massivholz-Füllungstür mit Gussglas-Ausschnitten, Eingang Erdgeschoss (Haupteingang) lasierte Massivholztür mit Gussglas-/Sprossenfüllung, Wohnungseingangstüren lackierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung Erd- und Dachgeschoss lackierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung (z.T. mit Lichtausschnitten bzw. Gussglasfüllungen), Spitzboden furnierte Sperrholztüren mit Futter und Verkleidung

Innentüren

- Fußböden

Kellergeschoss Beton- bzw. Estrichboden, Eingangsbereich EG Kunststeinbeläge, Wohnung Erdgeschoss z.T. PVC-Beläge, z.T. Laminat, Wohnung Dachgeschoss z.T. Holz-Dielenbeläge, z.T. Linoleum-Imitat bzw. Stragula (Trägermaterial eventuell teerhaltig), Spitzboden z.T. PVC, z.T. Linoleum-Imitat (Trägermaterial eventuell teerhaltig)

- Heizung

Zentrale

Gas-Thermenheizung (System „Buderus U 104 W“, Baujahr vermutlich 1997 bis 1998, Nennwärmeleistung nicht feststellbar), Spitzboden lediglich Elektro-Einzelöfen

Warmwasserbereitung

Zentral über Heizzentrale

Brennstoffbevorratung

Entfällt

Heizkörper

Pulverbeschichtete Stahlblech-Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen

- Installation

Frischwasser

Größtenteils verzinkte Stahlleitungen (Zustand -soweit einsehbar und beurteilbar- altersgemäß normal), teilw. Kunststoffleitungen (Zustand -soweit erkennbar- gut)

Heizleitungen

Nicht feststellbar, vermutlich Kupferleitungen bzw. Alu-/Kunststoff-Verbundrohr (Zustand nicht beurteilbar)

Abwasser	Sanitäranschlüsse vermutlich Hochtemperaturrohre (Zustand nicht beurteilbar), Hauptfallrohre Stahlguss (Zustand eher schlecht)
- Sanitär	
Kellergeschoss	Waschküche (mehrere Waschmaschinenanschlüsse) teilw. halbhoch, teilw. raumhoch gefliest
Wohnung Erdgeschoss	Bad (1 Wanne, 1 WC, 1 Waschtisch) raumhoch gefliest, Küche (Spülenanschluss)
Wohnung Dachgeschoss	Bad (1 Wanne, 1 WC, 1 Waschtisch) halbhoch gefliest, Küche (Spülenanschluss)
- Elektro	Funktionsfähige, jedoch leicht veraltete E-Installation (lediglich wenige Stromkreise, fehlende Fehlerstrom- absicherung, im Kellergeschoss Bakelit- Dosen- und Schalter usw.) Gesamte Installation in den Wohnräumen jedoch unter Putz (Kellergeschoss Aufputzinstallation), Strom- und Lichtauslässe in ausreichender, jedoch rel. geringer Anzahl vorhanden
- Nebengebäude	<u>b) Nebengebäude</u>
Kurz- Baubeschreibung	Beton-Einzel- und Streifenfundamente bzw. Beton- Sohlplatte, Wände Holz-Fachwerkskonstruktion, Verkleidung z.T. Holz-Boden-/Deckelschalung, z.T. offene Lattenkonstruktion, Holz-Dachstuhl (Sattel- bzw. Pultdach), Eindeckung Well-Eternitplatten (ver- mutlich asbesthaltig), Rinnen und Fallrohre verzink- tes Stahlblech usw.
- Nebengebäude	<u>c) Gartenhaus</u>
Kurz- Baubeschreibung	Vermutlich Beton-Streifenfundamente bzw. Beton- Sohlplatte, Wände Holzkonstruktion (innen und auß- en Profilholzverkleidung), Holz-Dachstuhl (Pult- dach), Eindeckung Well-Eternitplatten (eventuell asbesthaltig), Rinne verzinktes Stahlblech (gestrich- en), ein Holzfenster mit Isolierverglasung, zweiflü- gelige Holztür, Holz-Dielenboden usw.
- Wärmeschutz	
a) Zweifamilienwohnhaus	Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch best- enfalls DIN 4108 – 1. Änderung von 1974 bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1984 sowie der 4. Heizungsanlagenverordnung 1994 entsprechend Fenster bereits durch Isolierglasfenster ersetzt (z.T. jedoch erneut veraltet), dennoch insgesamt lediglich einfacher Wärmedämmstandard (Wände ohne zu- sätzlichen Wärmeschutz, Dach vermutlich unzu- reichend gedämmt, Kellerdecke ungedämmt usw.) Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV zwar nicht erkennbar, jedoch zu vermuten (eventuell Dämmung einiger warmwasserführender Leitungen erforderlich)

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

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

- Schallschutz

a) Zweifamilienwohnhaus

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar, bauartbedingt eher einfacher Schallschutz (insbesondere in Bezug auf Tritt- und Körperschalldämmung), im Übrigen vermutlich DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend

- Brandschutz

a) Zweifamilienwohnhaus

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

- Besondere Bauteile

a) Zweifamilienwohnhaus

- Balkon Südseite (auskragende Holz-Balkenkonstruktion, Stahlgeländer mit Holzfüllung usw.)
- Vordach (Nadelholz-Konstruktion mit Ziegel-Eindeckung auf Naturstein-Wangenwand)
- Äußerer Kellerabgang (Beton-Blockstufen zwischen Kellerwand und Stampfbeton-Wangenwand, Stahlhandlauf mit Nylonüberzug, Brüstung Stahlrohrkonstruktion

- Außenanlagen

Bodenbefestigung

Stellplätze u. Zugang Nebengebäude größtenteils graues Beton-Verbundsteinpflaster bzw. Betonwege, Hauszugang und Hausumgang sowie Gartenwege ebenfalls größtenteils Betonflächen, teilw. Kiesflächen (jeweils mit Rabatten eingefasst)

Freitreppen

Vor Hauseingang zweiseitig begehbare Freitreppe (Kunststein-Block- bzw. Keilstufen, vermutlich auf Magerbeton, zwischen Bruchstein-Wangenwand, Podest selbst Kunststein-Platten)

Stützwände

Im südlichen Gebäudebereich abgetreppte Rabattenkonstruktion, im östlichen Grundstücksbereich Bruchstein-Trockenwand (einfach)

Einfriedung

Westseite Sichtbeton-Sockel mit Sichtbeton-Stützen, darauf Stahlstützen mit waagrechter Holzfüllung, Ostseite alte Betonstützen sowie Heckeneinfriedung, dazwischen verzinkte Gartentür an verzinkten Stahlstützen

Bepflanzung/Grünanlagen

Überwiegen Rasenflächen, Heckeneinfriedungen, Blüh- und Ziergehölze sowie dauergrüne Büsche und Sträucher

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**

a) Zweifamilienwohnhaus

- Teilweise leichte Feuchtigkeitsschäden an Kelleraußenwänden

- Abwasserleitungen z.T. angerostet

- Trägermaterial Bodenbelag Dachgeschoss (Linoleumimitat) eventuell teerhaltig

- Gaubenverkleidung Ostseite eventuell asbesthaltig

- Dacheindeckung vermutlich asbesthaltig

- Dacheindeckung vermutlich asbesthaltig

b) Nebengebäude

c) Gartenhaus

- **Pflanzlicher Schädlingsbefall**

a) Zweifamilienwohnhaus

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

b) Nebengebäude

wie vor

c) Gartenhaus

wie vor

- **Tierischer Schädlingsbefall**

a) Zweifamilienwohnhaus

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

b) Nebengebäude

wie vor

c) Gartenhaus

wie vor

- **Gesundheitsgefährdende Baustoffe**

a) Zweifamilienwohnhaus

Verkleidung der Ostgaube vermutlich asbesthaltig (Gesundheitsgefahr durch lungengängige Asbestfasern im ruhenden Zustand jedoch nicht zu befürchten) sowie Bodenbelag in einem Zimmer im Dachgeschoss sog. Stragula (Linoleum-Imitat), d.h. Trägermaterial eventuell teerhaltig, ansonsten hat sich kein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe und Baumaterialien (z.B. Blei, PAK, Formaldehyd usw.) beim Ortstermin ergeben

- | | |
|-----------------|---|
| b) Nebengebäude | Dacheindeckung vermutlich asbesthaltig, ansonsten wie vor |
| c) Gartenhaus | wie vor |

- Bauunterhalt

- | | |
|-------------------------|---|
| a) Zweifamilienwohnhaus | Insgesamt durchaus gepflegter Baukörper in altersgemäßem Normalzustand, erforderliche Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen ständig ausgeführt, Ausstattung (insbesondere Bäder usw.) jedoch rel. einfach |
| b) Nebengebäude | Altersgemäßer Normalzustand |
| c) Gartenhaus | Altersgemäßer Normalzustand |

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

1) Fl. Nr. 17 427/2:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus (teilunterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss und einfach ausgebauter Spitzboden), ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Nebengebäude mit Satteldach bzw. Pultdachanbau sowie um ein ebenfalls nicht unterkellertes, eingeschossiges Gartenhaus mit flach geneigtem Pultdach, im Bad Neustadter Stadtteil Mühlbach

Das ursprünglich ca. 1954 erbaute Wohnhaus wurde mit Schwerpunkt 1972 modernisiert bzw. erweitert (z.B. wurde eine ortsfeste Treppe zum Spitzboden errichtet und dieser einfach zu Wohnzwecken ausgebaut). Weitere Modernisierungen erfolgten zwischen 1986 und 1988 (z.B. Erneuerung der Fenster) und zwischen 1997 und 1998 (Erneuerung der Heizzentrale). Im Jahre 2010 wurde schließlich die Gaube auf der westlichen Dachhälfte vergrößert bzw. saniert. Insgesamt befindet sich das Anwesen in einem gepflegten, altersgemäßem Zustand, wenngleich die Ausstattung und Hautechnik schwerpunktmäßig in die 1970er Jahre einzustufen ist

Wie bereits beschrieben, angenehme Lage innerhalb des Stadtteils Mühlbach mit angenehmer Sicht auf die Salzburg, den Saalegrund sowie die Stadt Bad Neustadt bzw. Fernblick auf die Rhön bzw. die Höhenzüge der Hochrhön

Stadtteil mit zwar kaum nennenswerten infrastrukturellen Einrichtungen, jedoch auch Nähe zur Kernstadt Bad Neustadt. Die Entfernung zur Stadtmitte (z.B. den Bereich um den Marktplatz) beträgt unter 2 km. Weiterer Standortvorteil dieser Immobilie ist die rel. gute Verkehrsanbindung (z.B. mit der BAB 71 bzw. der Anschlussstelle Bad Neustadt in ca. 7 km Entfernung)

Anwesen vom Antragsteller bzw. einer der Antragsgegnerinnen selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

2) Fl. Nr. 17 427/4:

Bei dem Flurstück 17427/4 handelt es sich um ein am Distelweg gelegenes Flurstück mit einem dreieckigen Zuschnitt. Das Flurstück ist in Verbindung mit dem vor beschriebenen Flurstück 17427/2 (als Gartenfreifläche) genutzt und auch nur mit diesem Flurstück sinnvoll nutzbar, d.h. eine getrennte Veräußerung bzw. ein separater Verkauf ist nicht sinnvoll (ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr für derartige -baulich nicht selbständig nutzbare- Grundstücke besteht ohnehin nicht)

Auch hier Eigennutz durch Eigentümergemeinschaft, d.h. keine Miet- oder Pachtverhältnisse 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 bewertenden Objektes unter der Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der sonstigen Umstände im Einzelfall. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück u. der aufstehenden Gebäulichkeiten (sh. auch Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 914, Abb. 3)

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

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

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17- 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus mit diversen (untergeordneten) Nebengebäuden

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

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

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

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

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

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

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

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

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Landratsamt Rhön-Grabfeld (Stand 31.12.2018) nennt für die Gemarkung Mühlbach bzw. für die Bodenrichtwertzone 38 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragspflichtigen und nach Kommunalabgabengesetz abgabepflichtigen Bodenrichtwert von 55.- €/m² für baureifes Land bzw. für Wohnbauflächen (Bodenrichtwertnummer 123)

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

Ebenso ist der Richtwert zwar nicht nach Grundstücksgröße, GFZ, GRZ u. BMZ bereinigt, dennoch sind andere zeitnahe Quellen (für unmittelbar vergleichbare Objekte/Grundstücke) nicht verfügbar, sodass eine Orientierung an diesem Wert erforderlich erscheint

Der Wert der bestehenden Erschließung ist in diesem Richtwert ausdrücklich nicht enthalten. Die Bodenrichtwertliste nennt einen Betrag von 18,00 €/m² (für die Standarderschließung im Gemeindedurchschnitt)

Die Grundstücksausnutzung ist in Bezug auf die mögliche Geschossflächenzahl gebiets-typisch, d.h. eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Umrechnungskoeffizienten (welche vom zuständigen Gutachterausschuss ohnehin nicht ermittelt wurden) ist deshalb nicht erforderlich

Eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Bodenwert-Indizes ist ebenfalls nicht möglich bzw. erforderlich, da vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Ende 2018 u. dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt wurden

Im Falle des Einzelausgebotes des Flurstückes 17427/4 ist diesem lediglich die Qualitätsstufe „Rohbauland“ im Sinne des § 5 Abs. 3 ImmoWertV zuzuordnen (Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind)

Für Rohbauflächen werden keinerlei Richtwerte ausgewiesen. Im Allgemeinen werden für Rohbauflächen ca. 60 % des nächstgelegenen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragspflichtigen und nach Kommunalabgabengesetz abgabepflichtigen Bodenrichtwert gezahlt (mithin rd. 33.- € je Quadratmeter Grundstücksfläche)

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rhön-Grabfeld (für die Gemarkung Mühlbach, Bodenrichtwertzone 38/Bodenrichtwertnummer 123) mit 55.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge für das Flurstück 17427/2 anwendbar

Der Wert der bestehenden Erschließung ist in diesem Richtwert ausdrücklich nicht enthalten und mit 18,00 € je Quadratmeter Grundstücksfläche zu addieren

Im Falle des Flurstückes 17427/4 ist ein Richtwert von 33.- € je Quadratmeter Grundstücksfläche sachgerecht (nur bei Einzelausgebot)

Bodenwert 1) Fl. Nr. 17427/2 + 2) Fl. Nr. 17427/4 (zum 02.03.2020) demnach (Gesamtausgebot):

Bodenwert lt. Richtwertkarte	:	55,00 €/m ² (ebp.*)
+		+
Wert der Standarderschließung	:	18,00 €/m ²
=		=
Erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert	:	73,00 €/m ²
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	733,00 m ²
=		=
Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	:	53 509,00 €

Bodenwert 1) Fl. Nr. 17427/2 (zum 02.03.2020) demnach (Einzelausgebot):

Bodenwert lt. Richtwertkarte	:	55,00 €/m ² (ebp.*)
+		+
Wert der Standarderschließung	:	18,00 €/m ²
=		=
Erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert	:	73,00 €/m ²
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	620,00 m ²
=		=
Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	:	45 260,00 €

Bodenwert 2) Fl. Nr. 17427/4 (zum 02.03.2020) demnach (Einzelausgebot):

Bodenwert lt. Richtwertkarte/eigener Tabelle	:	33,00 €/m ²
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	113,00 m ²
=		=
Bodenwert	:	3 729,00 €/rd. 3 700,00 €

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Voraussetzung Gesamtausgebot:

Bodenwert 1) Fl. Nr. 17427/2 + 2) 17427/4 (zum 02.03.2020):	53 509.- € (ebf.)
--	----------------------------

Voraussetzung Einzelausgebot:

Bodenwert 1) Fl. Nr. 17427/2 (zum 02.03.2020):	45 260.- € (ebf.)
---	----------------------------

Bodenwert 2) Fl. Nr. 17427/4 (zum 02.03.2020):	3 700.- €
---	------------------

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	Gebäude	BGF (m²)	sh. Seite
1) 17427/2	a) Zweifamilienwohnhaus	293 m ²	21 u. 48

7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m²
1) 17427/2	a) Zweifamilien- wohnhaus	~ 67 % aus 1.01 ~ 33 % aus 1.21	mittel mittel	67 % x 527.- = 353.- } 33 % x 621.- = 205.- } 558.-

7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

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

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

Fl. Nr.	Gebäude	Baunebenkosten nach NHK 2000	gewählte Baunebenkosten
1) 17427/2	a) Zweifamilien- wohnhaus	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 (~ 15.400)	0,91 – 1,05	gewählt	0,93
Korrekturfaktor Marktlage (gut)	0,90 – 1,10	gewählt	1,10
Gesamtkorrekturfaktor			1,07

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbundenen Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (März 2020) muss berücksichtigt werden

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

Der entsprechende Faktor (Stand Februar 2020) ist dort mit 151,40 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 51,40 % nach oben entwickelt haben. Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $151,40 : 100 = 1,514$

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	1,514
--	--------------

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 1759, Abb. 5 bzw. gemäß NHK 2000 bzw. WertR 06, 10 Auflage 2010, Seite 34, Abbildung 14 kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wie folgt beziffert werden:

a) Zweifamilienwohnhaus
(Massivbauweise) : 60 bis 100 Jahre (gewählt 100 Jahre)*

**) wegen bereits durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen*

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

a) Zweifamilienwohnhaus
(Massivbauweise) : 100 Jahre – 66** Jahre = RND: 34 Jahre

***) 1954 als Ursprungsbaujahr angenommen*

Gewählte wirtschaftliche RND: a) Wohnhaus 34 Jahre (bei GND 100 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 (Flug eines Haubitzeneschützes). Die Anwendung dieses Verfahrens ist in Fachkreisen umstritten u. wird in der einschlägigen Fachliteratur des Öfteren auch als „Rosskur“ bezeichnet

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

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

Fl. Nr.	Gebäude	Alter tat.	Alter fikt.	GND tat.	GND fikt.	Divisor linear
1) 17427/2	a) Zweifamilienwohnhaus	66	-----	100	-----	66,00 %

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind die vorhandenen Mängel u. Schäden durch den rel. hohen Abschreibungsdivisor bzw. die angewendeten Berechnungsparameter (z.B. den Ausstattungsstandard) berücksichtigt, d.h. ein gesonderter Abschlag ist nicht erforderlich

7.3.10 Außenanlagen

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

Bei dem zu bewertenden Gebäude würden sich somit zu berücksichtigende Prozentsätze von 3 – 12 % des Gebäude-Sachwertes ergeben (sh. Kleiber/Simon/Weyers Seite 1791, Randnummer 33)

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

7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

Bauwerk	Besonderes Bauteil	Zeitwert zum Stichtag (p.g.)
a) Zweifamilien- wohnhaus	- Vordach	1 500.-
	- Balkon Obergeschoss	1 000.-
	- Äußerer Kellerabgang	1 500.-
Zeitwert zusammen		4 000.-

7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

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

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

7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

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

Die MwSt. ist für ihn also kostenneutral. Das Wertniveau bewegt sich für ihn demnach auf der Basis von Nettopreisen. Dieses Gedankenmodell scheidet jedoch spätestens bei Kauf oder Verkauf zwischen optierenden und nicht optierenden Personen untereinander

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

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

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

7.4.1 Sachwert (Gesamtausgebot Fl. Nr. 17427/2 + Fl. Nr. 17427/4)

7.4.1.1 Sachwertberechnung: a) Zweifamilienwohnhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 31)	m ²	293 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezog- enem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 32)	€	558.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	163 494.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 32)		1,07
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	174 939.-
+			
Baunebenkosten (16 % aus 174 939.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 32)	€	27 990.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Bauneben- kosten		€	202 929.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 32)		1,514
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag		€	307 235.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 34)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	307 235.-
-			
Wertminderung wegen Alters (66,00 % aus 307 235.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 33)	€	202 775.-
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	104 460.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 104 460.- : 656 m³ = 159.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	1 500.-	}	entspricht rd. 8,14 % des Gebäude-Sachwertes	
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T, G usw.)	€	3 000.-			
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	1 500.-			
- Stützwände/Einfassungen	€	500.-			
- Einfriedungen/Freitreppen	€	2 000.-			
- Sonstiges	€	-----			
zusammen			↓	€	<u>8 500.-</u>

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

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile
(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 34 Pkt. 7.3.11 € 4 000.-

Wert der sonstigen Anlagen € -----

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 31) 1) Fl. Nr. 17427/2 +
2) Fl. Nr. 17427/4 € 53 509.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

a) 2-Familienwohnhaus (sh. Seite 36 Pkt. 7.4.1.1) € 104 460.-
b) Nebengebäude (pauschal geschätzt) € 2 500.-
c) Gartenhaus (pauschal geschätzt) € 1 000.-

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

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** (sh. oben) € 4 000.-

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

Wert der baulichen Anlage zusammen ↓ → € 120 460.-

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes € **173 969.-**

Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag € **174 000.-**

7.4.2 Sachwert (Einzelausgebot Fl. Nr. 17427/2)

7.4.2.1 Sachwertberechnung: a) Zweifamilienwohnhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 31)	m ²	293 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezog- nem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 32)	€	558.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	163 494.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 32)		1,07
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	174 939.-
+			
Baunebenkosten (16 % aus 174 939.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 32)	€	27 990.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Bauneben- kosten		€	202 929.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 32)		1,514
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag		€	307 235.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 34)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	307 235.-
-			
Wertminderung wegen Alters (66,00 % aus 307 235.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 33)	€	202 775.-
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	104 460.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 104 696.- : 656 m³ = 160.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	1 500.-	}	entspricht rd. 8,14 % des Gebäude-Sachwertes	
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T, G usw.)	€	3 000.-			
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	1 500.-			
- Stützwände/Einfassungen	€	500.-			
- Einfriedungen/Freitreppen	€	2 000.-			
- Sonstiges	€	-----			
zusammen			↓	€	8 500.-

Voraussetzung Gesamtausgebot:

Bodenwert 1) Fl. Nr. 17427/2 + 2) 17427/4 (zum 02.03.2020):	53 509.- € (ebf.)
--	----------------------------

Voraussetzung Einzelausgebot:

Bodenwert 1) Fl. Nr. 17427/2 (zum 02.03.2020):	45 260.- € (ebf.)
---	----------------------------

Bodenwert 2) Fl. Nr. 17427/4 (zum 02.03.2020):	3 700.- €
---	------------------

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)

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 Grundstücksmiteigentümern selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

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

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei vergleichbarem Baujahr (zwischen 1956 und 1966) und vergleichbarer Wohnungsgröße (50 bis 80 Quadratmeter) und mittlerer Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 4,60 bis 4,90 €/m² gezahlt

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

Ich halte eine Orientierung am mittleren Wertniveau zuzüglich der genannten 5 % für angemessen. Quadratmetermiete demnach: 4,75 € + 5% = ~ 5,00 €/m²

Für den KFZ-Abstellplatz im Freien sind pauschal 10.- € je Monat erzielbar (niedriger Ansatz, da geringer Parkdruck in der Umgebung)

Für die beiden Zimmer im Spitzboden bzw. den Nutzflächen in den Nebengebäuden sind keine separaten Mieten erzielbar bzw. sind diese mit der Erhöhung um 5 % ausreichend berücksichtigt

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

a) Zweifamilienwohnhaus

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung EG	65 m ²	5,00	325,00	3 900,00
Wohnung DG	53 m ²	5,00	265,00	3 180,00
KFZ-Stellplatz im Freien	-----	pauschal	10,00	120,00
Summe (R o h e r t r a g)			600,00	7 200,00
Rohrertrag gerundet				7 200,00

7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

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

- Abschreibung

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

- Verwaltungskosten

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

- Instandhaltungskosten

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

- Mietausfallwagnis

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

7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

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

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26 Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 298,41 € je Wohnung u. Jahr sowie höchsten 38,92 € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr. Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **8,83 %**

Gewählte Verwaltungskosten:	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 Bezugstauglichkeit von 13 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 14,92 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugstauglichkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,36 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

Gemäß Abs. 5 darf für Garagen oder ähnliche Abstellplätze höchstens 88,23 € (inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen) jährlich angesetzt werden. Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **22,22 %**

Gewählte Instandhaltungskosten:	16 % 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

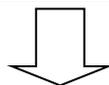
Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 144.- € jährlich angespart

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

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

Um den tatsächlichen Marktverhältnissen Rechnung zu tragen, wähle ich einen um 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:	3 % des Rohertrages
---	----------------------------



Gesamt-BWK demnach:	(4 % + 16 % + 3 %) = 23 %
----------------------------	------------------------------------

7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

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

7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

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

Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am unteren Wertniveau, abzüglich eines Betrages von 0,50 für angemessen (u.a. wegen dem historisch niedrigen Kapitalmarktzinssatzes, der generell hohen Immobiliennachfrage sowie der Tendenz zum Einfamilienwohnhaus)

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

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

sh. Seite 33 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:	34 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 34 J. RND u. 3,00 % LZ:	21,13
--	--------------

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

sh. Seiten 33 - 34 Pkt. 7.3.9

Baumängel u. Bauschäden demnach:	-----
---	-------

7.6.1 Ertragswertberechnung (Gesamtausgebot Fl. Nr. 17427/2 + Fl. Nr. 17427/4)

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 41)	€		7 200.-
-				
Bewirtschaftungskosten (23 % aus 7 200.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 42)	€	-	1 656.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 42)	€	=	5 544.-
-				
Verzinsung des Bodenwertes (3,00 % aus 53 509.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	-	1 605.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 43)	€	=	3 939.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 43)		x	21,13
=				
Gebäudeertragswert		€	=	83 231.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 44)	€	-	-----
+				
Bodenwert	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 31)	€	+	53 509.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	136 740.-
Ertragswert (gerundet)		€		137 000.-

Das entspricht einem Wert je m ² Wohnfläche von: (137 000.- : 118 m ²)	1 161.-
---	---------

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von (137 000.- : 7 200.-)	19,03
---	-------

7.6.2 Ertragswertberechnung (Einzelausgebot Fl. Nr. 17427/2)

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 41)	€		7 200.-
-				
Bewirtschaftungskosten (23 % aus 7 200.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 42)	€	-	1 656.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 42)	€	=	5 544.-
-				
Verzinsung des Bodenwertes (3,00 % aus 45 260.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	-	1 358.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 43)	€	=	4 186.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 43)		x	21,13
=				
Gebäudeertragswert		€	=	88 450.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 44)	€	-	-----
+				
Bodenwert	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 28)	€	+	45 260.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	133 710.-
Ertragswert (gerundet)		€		134 000.-

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von:
(134 000.- : 118 m²) 1 136.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von
(134 000.- : 7 200.-) 18,61

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

Voraussetzung Gesamtausgebot Fl. Nr. 17427/2 + Fl. Nr. 17427/4:

Rechnerischer Sachwert 1) Fl. Nr. 17427/2 + 2) Fl. Nr. 17427/4 (sh. Seite 37) : 174 000.- €

Rechnerischer Ertragswert 1) Fl. Nr. 17427/2 + 2) Fl. Nr. 17427/4 (sh. Seite 44) : 137 000.- €

Voraussetzung Einzelausgebot Fl. Nr. 17427/2 und Fl. Nr. 17427/4:

Rechnerischer Sachwert	1) Fl. Nr. 17427/2 (sh. Seite 39)	: 165 000.- €
Rechnerischer Ertragswert	1) Fl. Nr. 17427/2 (sh. Seite 45)	: 134 000.- €
Rechnerischer Vergleichswert 2)	Fl. Nr. 17427/4 (sh. Seite 31)	: 3 700.- €

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 36 bis 39 durchgeführte Sachwertverfahren bzw. das auf der Seite 31 durchgeführte Vergleichswertverfahren 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

Im vorliegenden Bewertungsfalle entspricht der rechnerische Sachwert bzw. der rechnerische Vergleichswert auch gleichzeitig dem Verkehrswert, d.h. eine Anpassung an den Markt ist nicht erforderlich

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (02.03.2020) ermittle ich:

einen Verkehrswert von:	<u>Voraussetzung Gesamtausgebot:</u>	
	Mühlbach, 1) Fl. Nr. 17427/2 + 2) Fl. Nr. 17427/4	174 000.- €
	<u>Voraussetzung Einzelausgebot:</u>	
	Mühlbach, 1) Fl. Nr. 17427/2	165 000.- €
	Mühlbach, 2) Fl. Nr. 17427/4	3 700.- €

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, 29.04.2020

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: 1) Fl. Nr. 1742/2, a) Wohnhaus (Wohnung Erdgeschoss)

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	
Diele	2,635	x	2,545				6,71
Schrank	0,76	x	0,90				0,68
Wohnzimmer	3,51	x	3,885				13,64
Kinderzimmer	3,51	x	4,01	0,45	x	0,45	13,87
Bad	1,70	x	2,385				4,05
Wohnküche	3,51	x	4,01	0,45	x	0,45	13,87
Speisekammer	0,76	x	1,37				1,04
Schlafzimmer	3,51	x	3,885				13,64
Grundflächensumme bei Fertigmaß							67,50
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							2,03
Anrechenbare Wohnfläche							65,47
Wohnfläche g e r u n d e t							65,00

Einheit: 1) Fl. Nr. 1742/2, a) Wohnhaus (Wohnung Dachgeschoss)

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	
Diele	2,635	x	2,545				6,71
Bad	2,635	x	1,85				4,87
Wohnzimmer	3,51	x	5,21				18,29
	+ 0,70	x	3,01				2,11
	+ 0,70	x	0,50	x 1/2			0,18
	+ 0,70	x	3,51	x 1/2			1,23
Wohnküche	3,51	x	2,61				9,16
	+ 3,51	x	0,70	x 1/2			1,23
Schlafzimmer	3,51	x	2,485				8,72
	+ 3,51	x	0,70	x 1/2			1,23
Balkon	2,30	x	1,20	x 1/2			1,38
Grundflächensumme bei Fertigmaß							55,11
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							1,65
Anrechenbare Wohnfläche							53,46
Wohnfläche g e r u n d e t							53,00

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

Gebäude: 1) Fl. Nr. 17427/2, a) Wohnhaus (Kellergeschoss)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Waschküche	3,36	x	3,735		12,55		
Kellerraum 1	3,36	x	3,86		12,97		
Heizraum	2,635	x	3,86				10,17
Flur/Treppe	2,635	x	3,735			9,84	
Summe					25,52	9,84	10,17
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				45,53 m²/rd. 46,00 m²			

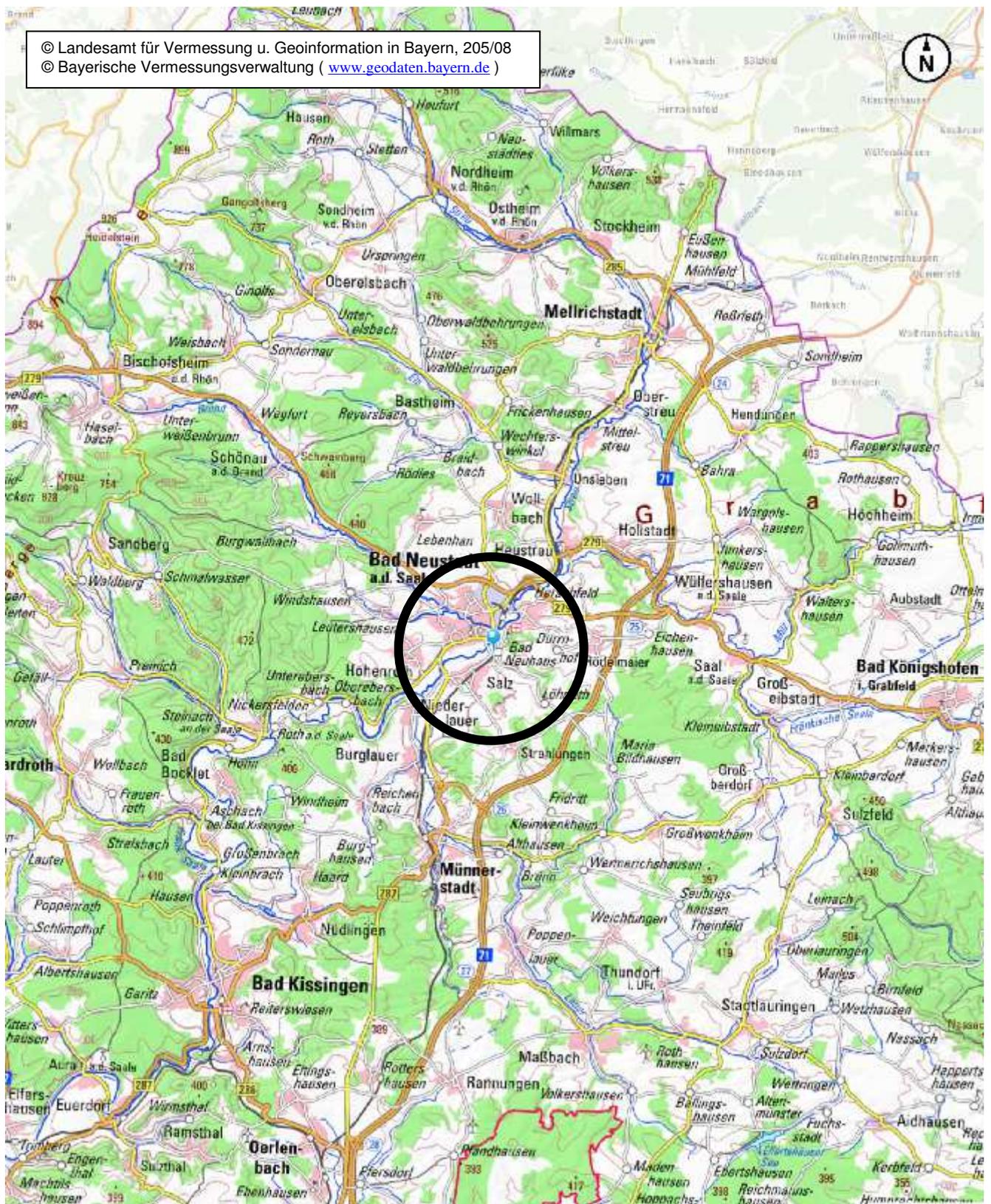
9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche (nach DIN 277/2005)

Gebäude: 1) Fl. Nr. 17427/2, a) Wohnhaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	DG m ²	Spitzb. m ²
Kellergeschoss	6,98	x	8,61	60,10				
Erdgeschoss	10,485	x	8,61		90,28			
Dachgeschoss	10,485	x	8,61				90,28	
Spitzboden	10,485	x	5,00					52,43
Summe				60,10	90,28		90,28	52,43
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				293,09 m²/rd. 293,00 m²				

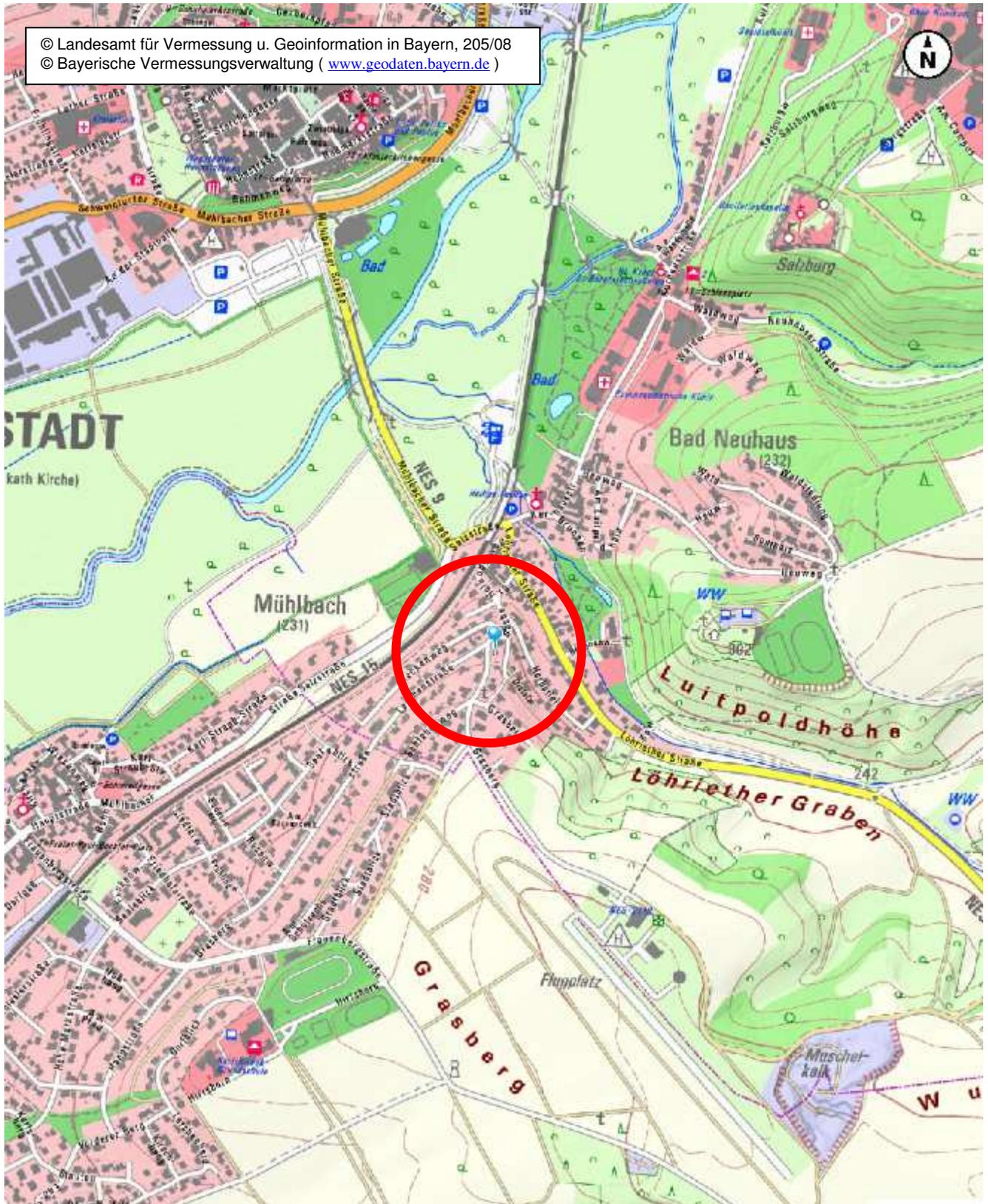
9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (nach DIN 277/2005)

Gebäude: 1) Fl. Nr. 17427/2, a) Wohnhaus								
Gebäudeteil	Länge m		x	Breite m		x	Höhe m	BRI m ³
Kellergeschoss	6,98	x	8,61	x	2,35		141,23	
Erdgeschoss	10,485	x	8,61	x	2,75		248,26	
Dachgeschoss	10,485	x	8,61	x	5,60 x 1/2		252,77	
	+	5,50	x	3,70	x	0,90 x 1/2	9,16	
	+	2,865	x	3,70	x	0,90 x 1/2	4,77	
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)								656,19
Brutto-Rauminhalt gerundet								656,00

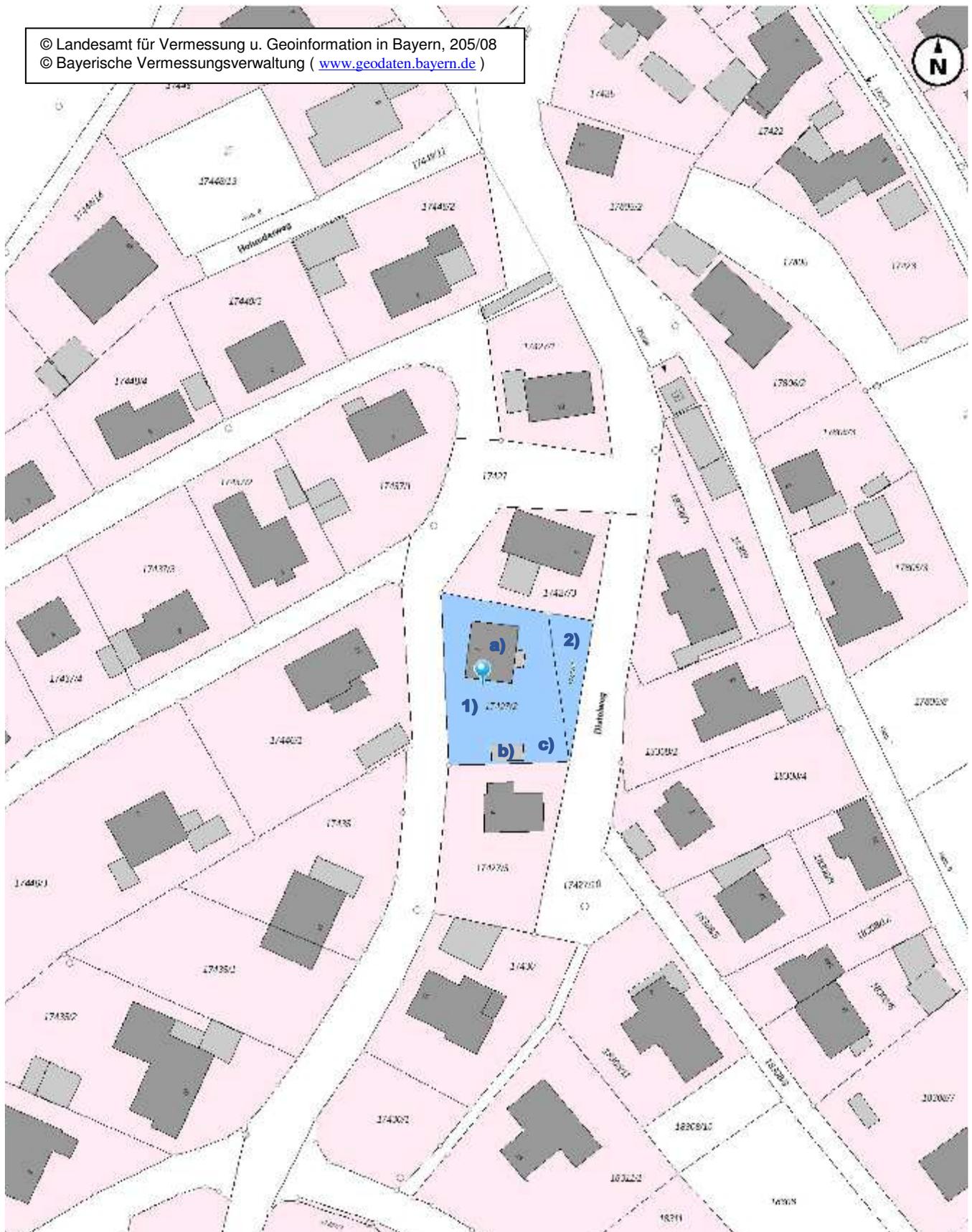
9.5 Straßenkarte



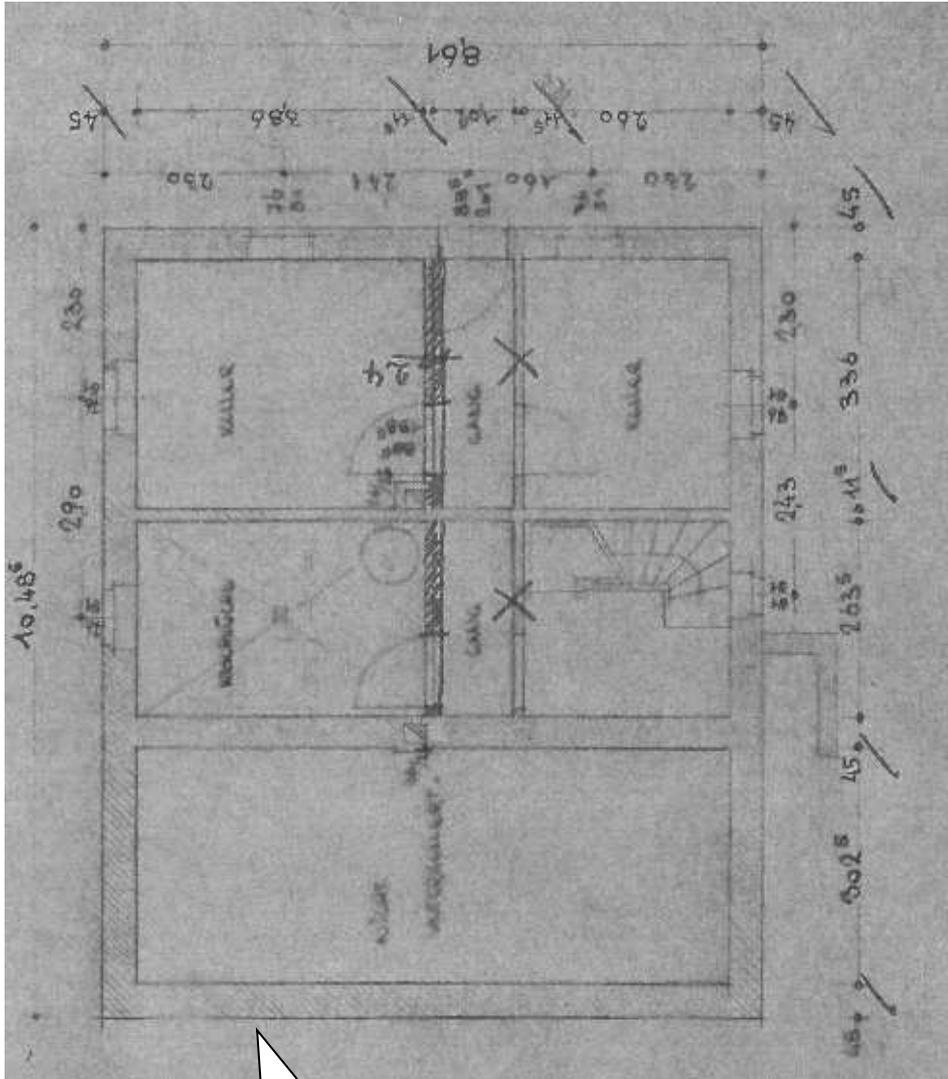
9.7 Ortsplan



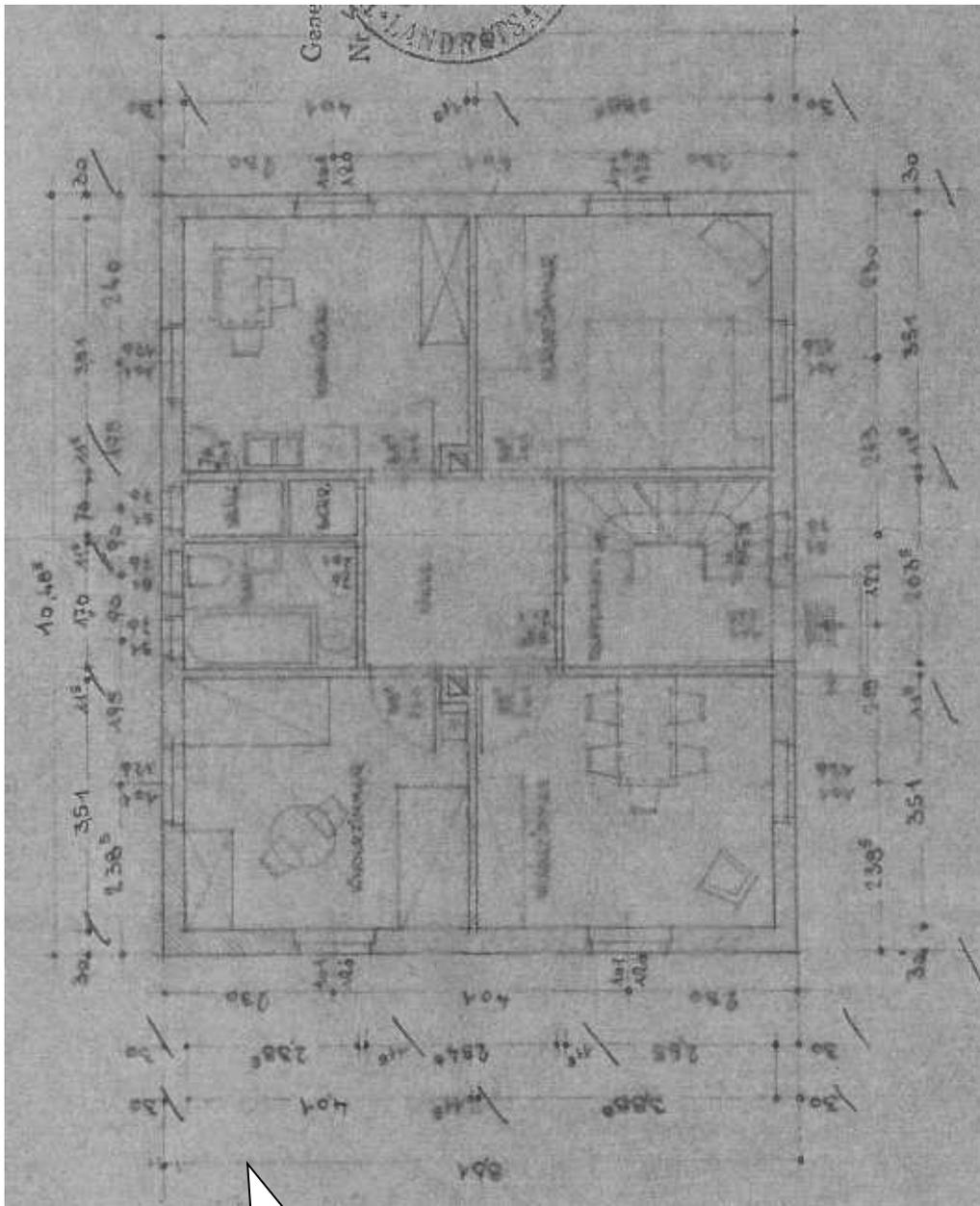
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)



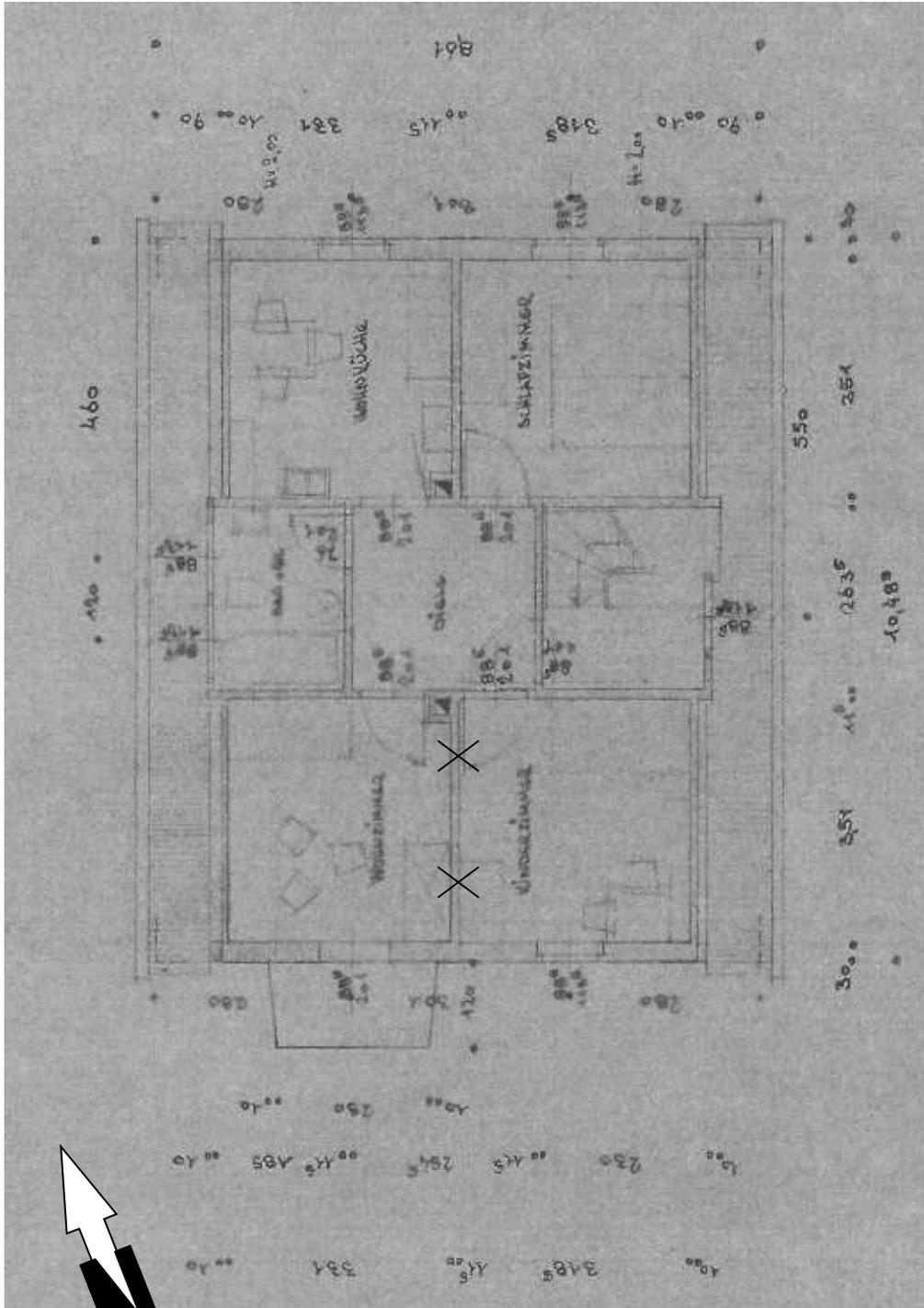
9.9 Eingabepläne M 1 : 100: (Grundriss Kellergeschoss)



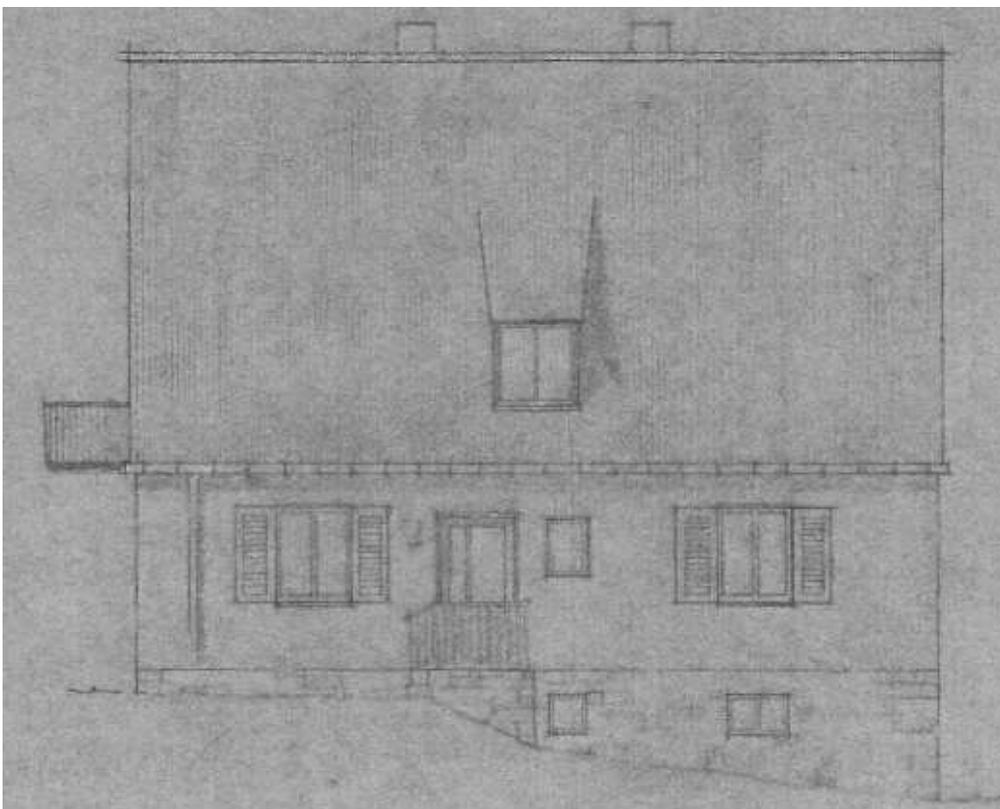
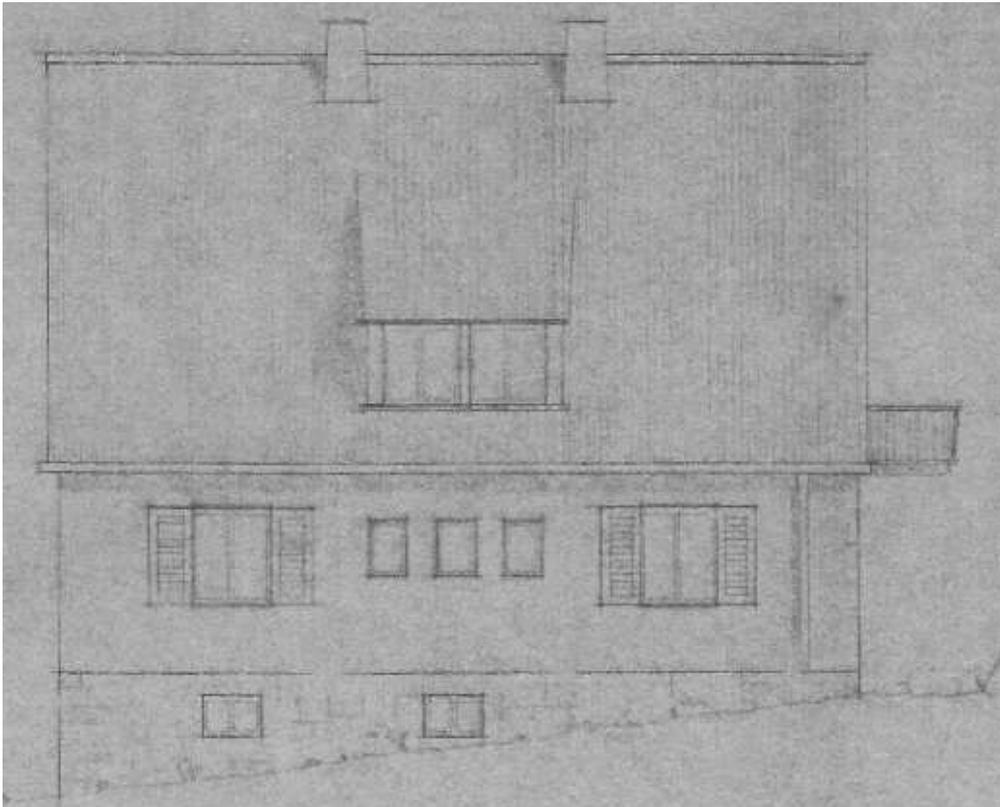
(Grundriss Erdgeschoss)



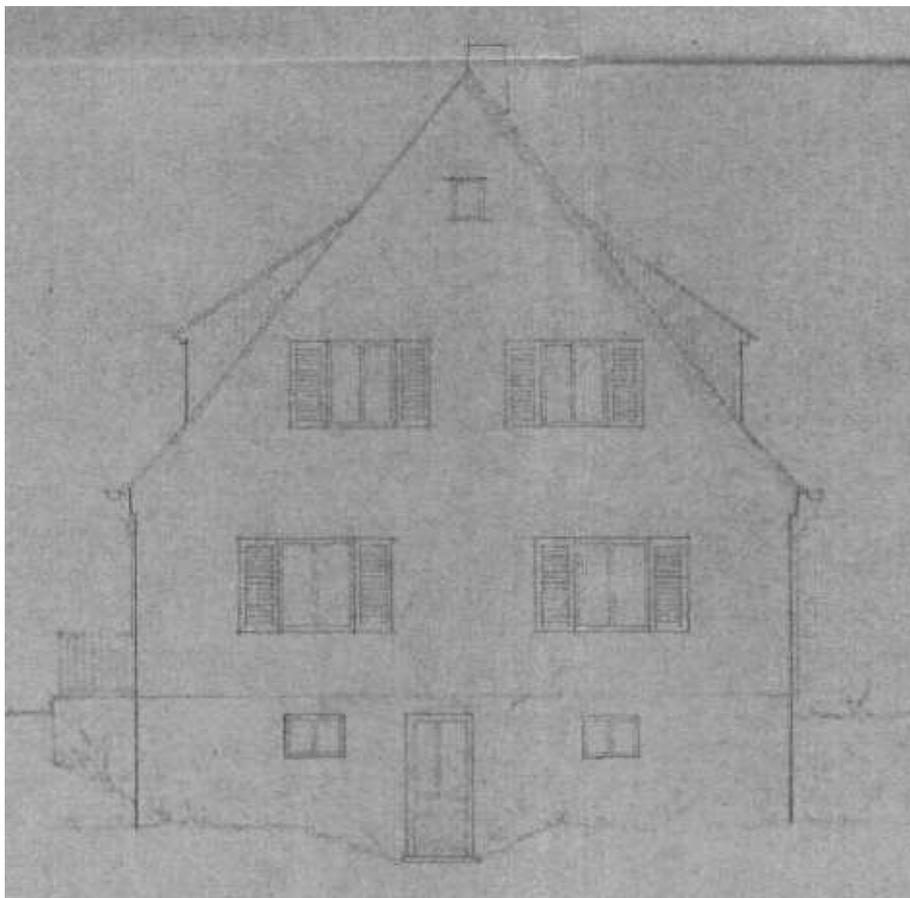
(Grundriss Dachgeschoss)



(West- u. Ostansicht)



(Süd- u. Nordansicht)



9.10 Lichtbilder (vom 02.03.2020)





a) Wohnhaus: Wohnung Erdgeschoss (Schlafzimmer)



a) Wohnhaus: Wohnung Erdgeschoss (Küche)



a) Wohnhaus: Wohnung Erdgeschoss (Bad)

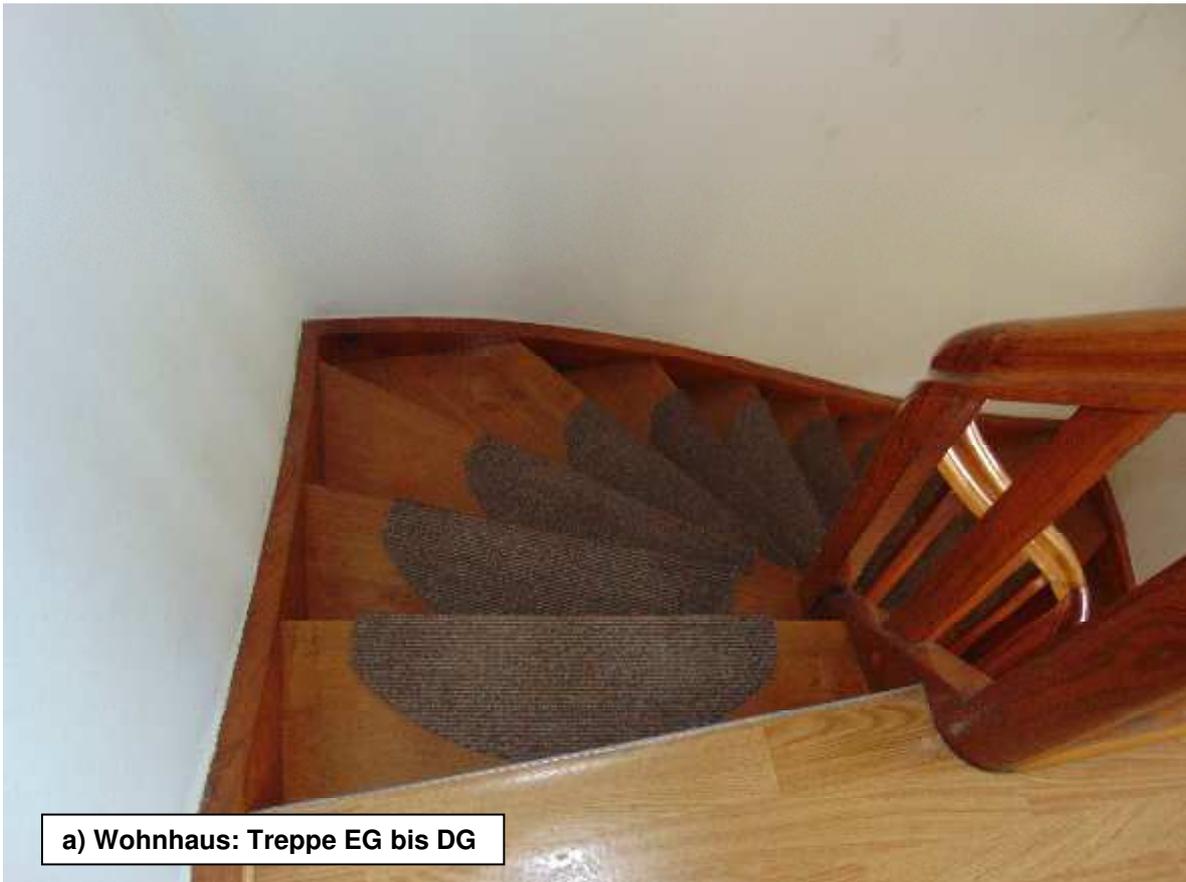


a) Wohnhaus: Wohnung Erdgeschoss (Wohnzimmer)

















b) Nebengebäude: Nordseite, Giebel Ostseite (von NO)



b) Nebengebäude: Nordseite, Giebel Westseite (von NW)





Blick in Grasberg (von Norden nach Süden)



Blick in Distelweg (von Süden nach Norden)

9.11 Literaturverzeichnis

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