

Üchtelhausen/Zell, 14.04.2025

Gutachten S 01/2025

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

Aktenzeichen

801 K 51/24

Qualitätsstichtag	08.04.2025 (Datum der Ortsbegehung)
--------------------------	----------------------------------------------

Stadt/Gemeinde 97421 Schweinfurt

Ortsteil/Straße Ludwigstraße 20 ½

Gebäude/Bebauung 10-Familienwohnhaus -Eigentumswohnanlage-

Bewertungsgegenstand **Sondereigentum Nr. 6** (4-Zimmerwohnung mit Wohnküche, Speisekammer, Bad und separatem WC, im 2. Obergeschoss, rechts des Hauseingangs) **samt Sondernutzungsrecht Nr. 8** (Keller-Abstellraum im Kellergeschoss)



Umfang des Gutachtens: 59 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen		
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4
2.0 Gegenstand der Wertermittlung		
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 6
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	6
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	6 – 7
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	7 – 10
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	10
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	10 – 14
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	14 – 16
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	16 – 17
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	17
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	17 – 19
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	19 – 20
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen		
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	20 – 21
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	21
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	21 – 23
4.0 Gebäudebeschreibung		
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	23 – 24
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	24
5.0 Baubeschreibung		
5.1 Bauweise	Seite(n)	24 – 25
5.2 Baujahre	Seite(n)	25
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	25
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	25 – 28
6.0 Bautechnische Bewertung		
6.1 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	28 – 29
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n)	29
7.0 Wertermittlung		
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	30
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	30
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	30
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	30
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	30
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	31
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	31
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	31
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	31
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	31 – 32
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	32
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	32
7.3 Ertragswert	Seite(n)	32
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	32
7.3.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n)	33
7.3.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n)	33
7.3.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes	Seite(n)	33 – 34
7.3.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages	Seite(n)	34
7.3.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	34
7.3.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	34 – 35
7.3.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n)	36
7.3.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n)	36
7.3.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	36 – 37
7.3.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n)	37
7.3.12 Rentenbarwertfaktor	Seite(n)	37
7.3.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	37
7.4 Ertragswert	Seite(n)	38
7.4.1 Ertragswertberechnung	Seite(n)	38
8.0 Verkehrswert		
8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	38
8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse	Seite(n)	38
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	39
8.4 Marktanpassung	Seite(n)	39
8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n)	39
9.0 Anlagen		
9.1 Berechnung/Zusammenstellung der Wohnfläche	Seite(n)	40
9.2 Berechnung der Nutzfläche	Seite(n)	40
9.3 Straßenkarte	Seite(n)	41
9.4 Luftbild	Seite(n)	42
9.5 Ortsplan	Seite(n)	43
9.6 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n)	44
9.7 Aufteilungspläne (verkleinert aus M 1 : 100)	Seite(n)	45 – 50
9.8 Lichtbilder (6 Stück) vom 08.04.2025	Seite(n)	51 – 53
9.9 Energieausweis	Seite(n)	54 – 58
9.10 Literaturverzeichnis	Seite(n)	59

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 3843/3, Ludwigstraße 20 ½
Gemarkung	97421 Schweinfurt
Bewertungsgegenstand	Sondereigentum Nr. 6 (4-Zimmerwohnung mit Wohnküche, Speisekammer, Bad und separatem WC, im 2. Obergeschoss, rechts des Hauseingangs) samt Sondernutzungsrecht Nr. 8 (Keller-Abstellraum im Kellergeschoss)
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 39
Verkehrswert	SE Nr. 6 mit SNR Nr. 8: 193.000.- €
Mieter/Pächter	Eigennutz durch Miteigentümer
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	Atrium Immobilien GmbH & Co. KG Goethestraße 10 97506 Grafenrheinfeld Tel: 09723/9370733
Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG	-----
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne von § 96 BGB	Keine feststellbar
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Stadt Schweinfurt (Bauverwaltung)	Frau Kupfer-Schmitt	Tel: 09721 51435
Stadt Schweinfurt (Stadtplanung)	Herr Daniel	Tel: 09721 51430
Stadt Schweinfurt (Altlastenkataster)	Herr Balzer	Tel: 09721 51754
Stadt Schweinfurt (Liegenschaften)	Herr Schaupp	Tel: 09721 51725
Stadt Schweinfurt (Gutachterausschuss)	Frau Czegley-Albert	Tel: 09721 51456
Vermessungsamt Schweinfurt	Frau Gessner	Tel: 09721 209380
Amtsgericht Schweinfurt	Zentrale	Tel: 09721 5420
Amtsgericht Schweinfurt (Grundbuchamt)	Frau Trölenberg	Tel: 09721 542426

Hilfreiche Links

www.schweinfurt.de
www.schweinfurt360.de
www.wikipedia.org/wiki/Schweinfurt
www.meinestadt.de/schweinfurt

- Urkunde aus der Grundakte (Begründung von Sondereigentum) des Notariats Holger Brückner, Schweinfurt vom 09.06.2009 (Urk.R.Nr. H0998) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt
- Urkunde aus der Grundakte (Wohnungseigentumskauf mit Auflassung) des Notariats Bianca Muschel, Schweinfurt, vom 27.02.2017 (Urk.R.Nr. B 0359) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt
- Wohnungsgrundbuchauszug (Schweinfurt, Blattstelle 27976), amtlicher Ausdruck vom 15.01.2025 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
- Flächennutzungsplan der Stadt Schweinfurt (Stand Oktober 2020)

- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
 - Richtwertauskunft aus dem Boris-Bayern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Schweinfurt (Stand 01.01.2024)
 - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Schweinfurt
 - Energieausweis für Wohngebäude der Stadtwerke Schweinfurt, gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 05.12.2018 aus dem Besitz der Hausverwaltung
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen

- *Weitere Recherchen*
 - Stadt Schweinfurt (Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Denkmalliste usw.)
 - Vermessungsamt Schweinfurt
 - Grundbuchamt Schweinfurt (Grundakte)
 - Atrium Hausverwaltung GmbH & Co KG Grafenrheinfeld

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|------------------------------|-------------------|
| - <i>Bundesland</i> | Freistaat Bayern |
| - <i>Regierungsbezirk</i> | Unterfranken |
| - <i>Stadt/Gemeinde</i> | 97421 Schweinfurt |
| - <i>Gemeindeteil/Straße</i> | Ludwigstraße 20 ½ |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| - <i>Amtsgerichtsbezirk</i> | Schweinfurt |
| - <i>Grundbuchamt</i> | Schweinfurt |
| - <i>Grundbuch von</i> | Schweinfurt |

- *Blattstelle* 27 976
- *Sonstiges* Wohnungsgrundbuch

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- *Lfd. Nr. des Grundstückes* 1
- *Flurstücks- Nr.* 3843/3
- *Wirtschaftsart u. Lage* Ludwigstraße 20 ½ , Gebäude- und Freifläche
- *Grundstücksgröße* 450 m²
- *Mit dem Eigentum verbundene Rechte*

1.207/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoß

Im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 6**

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 27971 bis Blatt 27980)

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

Es sind folgende Sondernutzungsrechte gemäß § 15 WEG vereinbart:

 - a) - dem jeweiligen Eigentümer der im Erdgeschoß liegenden Wohnung Nr. 1 und Nr. 2 steht das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an den vor ihren Wohnungen liegenden Terrassen- und Gartenfläche zu, welche im vorliegenden Aufteilungsplan mit „Vorgarten 1“ und „Vorgarten 2“ bezeichnet und rot sowie grün umrandet sind
 - b) - die Nutzung der sich im Kellergeschoß befindlichen Kellerräume mit der Bezeichnung „Keller- raum 1 – 10“ ist geregelt
 - c) - die Nutzung der zwei KFZ-Abstellplätze mit der Bezeichnung „Stellplatz 1“ und „Stellplatz 2“ ist geregelt

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 09.07.2009 URNr. H 998/2009 Notariatsverwalter Holger Brückner, Schweinfurt Bezug genommen; übertragen aus Blatt 27507; eingetragen am 14.07.2009
- *Bestand und Zuschreibung* - Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 8 im Kellergeschoß der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 27.02.2017 URNr. B 539/2017 Notarin Bianca Muschel, Schweinfurt; eingetragen am 02.03.2017

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- Lfd. Nr. der Eintragung	3.1 u. 3.2
- Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 3843/3/Sondereigentum Nr. 6)
- Grundstückseigentümer	sh. Grundbuch
- Eigentumsverhältnisse	Als Miteigentümer je zu ½ an Sondereigentums- einheit Nr. 6
- Grundlage der Eintragung	Auflassung vom 22.02.2019; eingetragen am 11.04.2019

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	3
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 3843/3/Sondereigentum Nr. 6)
- Lasten u. Beschränkungen	3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt - Immobilienvollstreckung, AZ: 801 K 51/24); eingetragen am 02.01.2025

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

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

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- Allgemeine Lage	<p>Schweinfurt liegt am Main, in der Mitte des deutschen Sprachraums, bzw. der DACH-Region und in der Mitte Mainfrankens sowie jeweils etwa 40 km von Baden-Württemberg, Hessen und Thüringen entfernt</p> <p>Die Stadt liegt zum größten Teil im Schweinfurter Becken, das mit der Rhön im Norden, den Haßbergen im Osten, dem Steigerwald im Südosten und dem Spessart im Westen von Mittelgebirgen umrahmt wird und im östlichen Bereich des Fränkischen Weinlandes liegt</p>
-------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Schweinfurt liegt zudem im östlichen Unterfranken, etwa 39 km nordöstlich der Bezirkshauptstadt Würzburg mit rd. 127.000 Einwohnern. Der Stadtkern und der überwiegende Teil des Stadtgebiets liegen nördlich des Mains bzw. „rechtsmainisch“. Bei Schweinfurt biegt der Main von seiner allgemeinen Ost-West-Flussrichtung nach Süden ab. Hier beginnt das Maindreieck

Nächstgelegene größere Städte sind neben der bereits erwähnten Universitätsstadt Würzburg auch die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg (ca. 70.000 Einwohner) im Osten (ca. 57 km Entfernung) und die Kurstadt Bad Kissingen (ca. 22.000 Einwohner) im Norden (ca. 24 km Entfernung)

- *Einwohnerzahl*

Lt. Angabe der Stadt Schweinfurt beträgt die Einwohnerzahl der Stadt Schweinfurt (inklusive aller Stadtteile) rd. 53.900 Einwohner wobei hier eine geringfügig sinkende Tendenz zu verzeichnen ist (Stand 31.12.2024)

- *Gebietsfläche*

Lt. Angabe der Stadt Schweinfurt beträgt die gesamte Fläche des Stadtgebietes ca. 3.571 Hektar

Diese Fläche setzt sich aus insgesamt 905 ha Landwirtschaftsfläche, 500 ha Waldfläche, 148 ha Wasserfläche u. 2.018 ha sonstige Flächen zusammen

- *Einwohnerdichte*

Ca. 1.509 Einwohner je Quadratkilometer

- *Höhenlage ü. NN.*

Tiefster Punkt der Stadt Schweinfurt ca. 202 m ü. NN, höchster Punkt der Stadt Schweinfurt ca. 343 m ü. NN, Höhenlage des Bewertungsgrundstückes 218 m ü. NN. im Mittel

- *Bundesland*

Freistaat Bayern

- *Regierungsbezirk*

Unterfranken

- *Landeshauptstadt*

München (ca. 1.489.000 Einwohner, ca. 274 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage*

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des sog. Gründerviertels, Ecke Ludwigstraße/Kornacherstraße, unmittelbar südwestlich des Wohnstiftes Augustinum bzw. ca. 100 m südlich der Agentur für Arbeit, ca. 200 m südwestlich der „Frieden-Mittelschule“, ca. 350 m südwestlich des Krankenhauses „St. Josef“, ca. 100 m nordöstlich der Landwehrstraße bzw. ca. 200 m nordöstlich der Luitpoldstraße

- *Wohnlage*

Die Wohnlage ist als überwiegend mittlere bzw. z.T. einfache Wohnlage zu bezeichnen (Wohnlage ohne besondere Vor- oder Nachteile)

Die mittlere Wohnlage ist gekennzeichnet durch Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der Innenstadt und der alten Ortsteile, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage haben

Die einfache Wohnlage ist gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten. Hierzu gehört die Lage inmitten oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung, der Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung u. Durchgrünung

Die Entfernung zur Stadtmitte bzw. dem Geschäftszentrum von Schweinfurt (z.B. das Gebiet um den Marktplatz, die Kesslergasse, die Spitalstraße, den Georg-Wichtermann-Platz, den Roßmarkt usw.) beträgt rd. 1,00 bis 2,00 km

- Geschäftslage

Keine klassifizierte bzw. qualifizierte Geschäftslage, allerdings lt. Flächennutzungsplan Lage innerhalb von Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO d.h. grundsätzlich auch für Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört geeignet

- Anbindung an das überregionale Straßennetz

Das Bewertungsobjekt hat ab der Landwehrstraße (in ca. 100 m Entfernung) einen direkten Anschluss an die Bundesstraße 26 bzw. Bundesstraße 286

Des Weiteren durchzieht die Bundesstraße 303 das Stadtgebiet (ca. 1,5 km Entfernung). Die Bundesstraße 19 befindet sich zudem in ca. 5 km Entfernung

Die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Schweinfurt Hafen-West u. Hafen Ost) ist in ca. 2 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Dreieck Werntal) ist in ca. 6 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 (Autobahndreieck Schweinfurt/Werneck) ist in ca. 12 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Schweinfurt/Wiesentheid) ist in ca. 35 km Entfernung zu erreichen

- Flughäfen

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt, im ca. 24 km entfernten Haßfurt

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

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 140 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 105 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 195 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 147 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Nächstgelegene Bahnhöfe für den Personenverkehr sind der Hauptbahnhof Schweinfurt in ca. 1,5 km Entfernung bzw. der Stadtbahnhof Schweinfurt in ca. 2,5 km Entfernung

Der Hauptbahnhof Schweinfurt ist neben dem Bahnhof Schweinfurt Stadt und dem Haltepunkt Schweinfurt Mitte (ca. 1 km Entfernung) einer von drei betrieblich genutzten Bahnstationen für den Personenverkehr der Stadt, der täglich etwa 7.000 Reisende zählt. Er besteht aus einem kombinierten Durchgangs- und Kopfbahnhof. Im südlichen Bereich der Gleisanlagen befindet sich heute der einzige Güterbahnhof Mainfrankens, mit dem einzigen Containerterminal Unterfrankens

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

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Hauptbahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 36 km Entfernung

Der Hauptbahnhof Würzburg ist überregionaler Knotenpunkt im Personenfernverkehr der Deutschen Bahn

Dort treffen sich eine Nord-Süd-Verbindung von Hamburg/Bremen, Hannover, Göttingen und Kassel nach Nürnberg und München mit der von Nordwest nach Südost verlaufenden Trasse aus dem Ruhrgebiet, dem Rheinland und Frankfurt am Main nach Regensburg, Passau, Wien und weiter nach Budapest

Es bestehen mindestens stündliche Verbindungen. Am Hauptbahnhof ergeben sich pro Stunde zwei Taktknoten mit Anschlüssen in alle Richtungen. Die Verbindung mit Heilbronn-Stuttgart oder nach Erfurt wird nur mit Zügen des Regionalverkehrs angeboten

- Omnibusverbindungen

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Stadtbusbereiches der Stadt Schweinfurt

Eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum bzw. die Stadtteile u. das nähere Umland ist hierdurch (in kurzen Zeitabständen) gewährleistet

Die nächstgelegene Haltestelle auf den Linien 100 (Bergl – Hauptbahnhof – Roßmarkt – Leopoldina Krankenhaus – Deutschhof u. zurück), 120 (Oberndorf – Hauptbahnhof - Roßmarkt – Deutschhöfer Straße – Silvana u. zurück) sowie 170 (Hambach – Dittelbrunn – Eselshöhe – Roßmarkt – Ernst-Sachs-Straße – Bergrheinfeld – Grafenrheinfeld u. zurück) ist die Haltestelle Luitpoldstraße in fußläufiger Entfernung

Der zentrale Omnibusbahnhof „Rossmarkt“ ist in ca. 1,5 km Entfernung erreichbar. Von dort erschließt sich das gesamte Liniennetz des örtlichen Stadtbusverkehrs

Zusätzlich stehen ab dem nahe gelegenen Hauptbahnhof die unterschiedlichen Linien des OVF (Omnibusverkehr Franken) zu Verfügung. Diese gewährleisten eine umfangreiche Erreichbarkeit der Orte des Landkreises u. der benachbarten Landkreise die nicht über das Liniennetz des Stadtbusverkehrs abgedeckt sind

2.3.3 Standort (Umfeld)

- *Umgebungsbebauung*

Insgesamt gemischte Umgebungsbebauung mit überwiegend drei- bis viergeschossiger Mehrfamilienwohnhausbebauung, unmittelbar nordöstlich Trafostation und Kinderspielplatz, südlich Gaststätte und Pizzaservice, weiter nordöstlich TV- u. Hifi-Geschäft, weiter nördlich Wohnstift und Agentur für Arbeit

- *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 (eventuell zeitweise leichte Lärmbelastung durch nahe gelegenen Kinderspielplatz)

- *Sonstige wertbeeinflussende Umstände*

Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- *Kindergärten u. Kinderhorte*

Insgesamt stehen im Stadtgebiet von Schweinfurt 24 Kindergärten (mit rd. 1.600 Betreuungsplätzen), zwei Kinderkrippen (mit rd. 24 Betreuungsplätzen) sowie vier Schülerhorte (mit rd. 175 Betreuungsplätzen zur Verfügung)

In geringer Entfernung zum Bewertungsgrundstück befinden sich der katholische Kindergarten Maria-Theresia der Kongregation der Schwestern des Erlösers (ca. 85 Plätze für Kinder zwischen zweidreiviertel Jahren bis zur Einschulung und ca. 24 Krippenplätze für Kinder ab zehn Monaten und ca. drei Jahren) sowie der evangelische Kindergarten der Gustav-Adolf-Kirche (ca. 75 Plätze für Kinder ab zweieinhalb Jahren bis zum Schuleintritt)

Kindergärten alternativer Erziehungsformen (z.B. Walldorf-, Montessori- und Waldkindergarten) sind ebenfalls im Stadtgebiet von Schweinfurt vorhanden

- Schulische Einrichtungen

Insgesamt sind im Stadtgebiet Schweinfurt 13 Volksschulen (Grund-, Haupt- u. Mittelschulen) verfügbar

Die nächstgelegene Grundschule ist die „Körner Grundschule“ in ca. 1 km Entfernung, die nächstgelegene Haupt- bzw. Mittelschule ist die „Frieden-Mittelschule“ in ca. 200 m Entfernung

Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit den Klassen fünf bis neun, besteht -mit dem sog. „M-Zug“ (mittlerer Reife-Zug an Hauptschulen) bzw. den Mittelschulklassen sieben bis zehn dort auch die Möglichkeit den mittleren Bildungsabschluss zu erlangen

- Weiterführende Schulen

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

Eine weitere Privatschule mit den Unterrichtsklassen eins bis zwölf ist ebenfalls in Schweinfurt vorhanden (International School Mainfranken)

Die Julius-Maximilians-Universität mit Ihren zahlreichen Fakultäten bzw. Fachbereichen (katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft) ist im ca. 39 km entfernten Würzburg,

bzw. die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und angewandte Informatik ist zudem im ca. 57 km entfernten Bamberg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs (für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe) bestehen u.a. in rel. geringer Entfernung zum Bewertungsobjekt (verschiedene Lebensmittelläden in der nahe gelegenen Luitpoldstraße, ECE-Center bzw. Stadtgalerie auf dem ehemaligen SKF-Gelände in ca. 400 m Entfernung, Kaufland-Gelände in ca. 500 - 600 m Entfernung usw.

Ebenso sind im näheren Umfeld eine Reihe von verschiedenen Dienstleistern (Frisöre, verschiedene Handwerksbetriebe, Banken, Sparkassen, Tankstellen, Gasthäuser usw.) angesiedelt

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten (praktisch aller denkbaren Warengruppen) bestehen zudem in der nahe gelegenen Innenstadt (die Entfernung zum Geschäftszentrum -z.B. das Gebiet um den Marktplatz, die Kesslergasse, die Spitalstraße, den Georg-Wichtermann-Platz, den Roßmarkt usw. beträgt zwischen 1,00 u. 2,00 km) sowie im nahe gelegenen Stadtteil Bergl mit dem Einkaufszentrum an der Oskar-von-Miller-Straße in ca. 2,00 km Entfernung (E-Center, dm-Drogerie, Aldi-Süd, Deichmann, Ernsting's Family, KiK, Edeka-Getränkemarkt, TEDI, JYSK, Rofu Kinderland usw.)

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Stadt Schweinfurt bietet ihren Einwohnern neben vielfältigen Möglichkeiten der sportlichen Betätigung (insgesamt über 85 Sportvereine alleine im Stadtgebiet) auch die verschiedensten Möglichkeiten zur Entspannung u. Erholung

Dies ist unter anderem gewährleistet durch öffentliche Parks u. Grünanlagen, wie dem Waldspielplatz mit Tiergehege, den „Wehranlagen“ mit Wasserspielen u. Jogging-Laufstrecken, dem Hallen- u. Freibad „Silvana“, dem Baggersee am „Schweinfurter Kreuz“ mit ausgedehnten Liegeflächen u. vielfältigen Wassersportmöglichkeiten, der Kunsteisbahn am Rande des Gewerbegebietes „Hainig“, der Natureisbahn an der Ludwigsbrücke, dem Stadtstrand am Main usw.

Ein gutes kulturelles Angebot (z.B. durch das Stadttheater, das Museum Georg-Schäfer, die Kunsthalle im ehemaligen Sachs-Bad, das Museum Otto Schäfer, das Deutsch Bunkermuseum usw.) u. ein internationales gastronomisches Angebot runden das Gesamtbild ab

Als Sehenswürdigkeiten der Stadt Schweinfurt gelten insbesondere das alte Gymnasium (Renaissancebau aus der Zeit von 1582 bis 1583), der Bauschenturm von 1615, der Ebracher Hof mit der Zehntscheune der heute die Stadtbücherei beinhaltet, die Pulvertürme die zwischen 1371 und 1402 erbaut wurden, das Schweinfurter Rathaus (Renaissancebau von 1570 bis 1571), die Schranne am Roßmarkt von 1560, der 400 Jahre alte Schrottturm, das Zeughaus von 1589 - 1591, der mittelalterliche Stadtteil „Zürch“, sowie die evangelische St. Johannis-Kirche als ältestes Baudenkmal der Stadt Schweinfurt (erste urkundliche Erwähnung 1237)

- Vereinsleben

Das Vereinsleben in Schweinfurt kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

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

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Schweinfurt ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete. Die Naturparks Bayerische Rhön, Spessart, Hassberge, Steigerwald, Thüringer Wald usw. sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar

Weiter ist das Natur- u. Vogelschutzgebiet „Am alten Main“ u. „Im Kies“ im Gemeindegebiet von Berg-rheinfeld, sowie das Naturschutzgebiet „Elmuß“ auf dem Gemeindegebiet von Röhlein beliebtes Ausflugsziel der Bevölkerung von Schweinfurt

- Medizinische Versorgung

Praktizierende Ärzte -aller gängigen Fachrichtungen- sind im Stadtgebiet flächendeckend vorhanden

In der kreisfreien Stadt Schweinfurt versorgen 278 Ärzte 100.000 Einwohner (Bundesdurchschnitt 159 je 100.000), d.h. bei einer Einwohnerzahl von rd. 54.000 ist eine Ärztezah von ca. 150 zu verzeichnen

Neben dem „St-Joseph“- u. „Leopoldina“ Krankenhaus stehen Privatkliniken (u.a. Klinik für Psychiatrie u. Augenheilkunde) zur Verfügung

In der kreisfreien Stadt Schweinfurt teilen sich 10.000 Einwohner rd. 173 Krankenhausbetten (Bundesdurchschnitt 51 Betten je 10.000 Einwohner), d.h. der Bevölkerung von Schweinfurt stehen rd. 934 Krankenhausbetten zur Verfügung

Ebenso sind die verschiedensten Therapeuten (Krankengymnasten, Masseur, Logopäden), Veterinäre usw. ansässig

Ein Zentrum für Orthopädie u. Psychiatrie befindet sich im ca. 12 km entfernten Werneck

Ein hervorragendes kurmedizinisches Angebot ist durch die Nähe zu den Kurstädten Bad Kissingen, Bad Neustadt, Bad Bocklet usw. gewährleistet

- Kirchen

Die Bevölkerungsstruktur von Schweinfurt ist gemischt katholisch/evangelisch geprägt

In geringer Entfernung zum Bewertungsgrundstück befindet sich die katholische Kirche „St. Kilian“ sowie die evangelisch-lutherische „Gustaf-Adolf-Kirche“

Weitere Kirchen verschiedener etablierter Religionen (z.B. Königreichsaal der Zeugen Jehovas, Gebetshaus der Neupostolen, islamische Moschee, Gebetshaus der Siebten Tags Adventisten usw.) sind ebenfalls im Stadtgebiet von Schweinfurt vorhanden

Ein Gebetshaus der Kirche Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tage (Mormonen) befindet sich im ca. 5 km entfernt gelegenen Dittelbrunn

Ein jüdisches Gebetshaus u. eine griechisch/orthodoxe Gemeinde ist im ca. 24 km entfernten Bad Kissingen ansässig

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort Schweinfurt ist geprägt von den klassischen Bereichen der Industrie bzw. des sekundären Sektors (insbesondere der Zulieferer für Automobiltechnologie) mit rd. 50,70 % der Beschäftigten. Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Handel u. die Dienstleistung bzw. der tertiäre Sektor (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 49,30 %). Der Bereich Land- u. Forstwirtschaft bzw. der primäre Sektor -mit einem Anteil von lediglich 0,1 %- spielt eine nur untergeordnete Rolle

Insgesamt gilt die Stadt Schweinfurt als das industrielle Zentrum Unterfrankens und hat unter den bayerischen Mittel- und Großstädten die mit Abstand höchste Arbeitsplatzdichte und mit +33.000 einen höheren Pendlersaldo als Bayerns drittgrößte Stadt Augsburg

Nach einer schweren Krise zum Beginn der 1990er Jahre mit dem Verlust von mehr als 10.000 Arbeitsplätzen, erlebt die örtliche Industrie bis heute einen neuen Boom

Die Stadt Schweinfurt hat die wirtschaftliche Strukturkrise von 1990 bis 1994 überstanden und sich um eine größere Vielfalt im Arbeitsplatzangebot und Ausbau des Dienstleistungssektors bemüht, wodurch sie zusammen mit neuem Wachstum der heimischen Industrie zu den wirtschaftlich stärksten Städten Deutschlands zählt

2013 war Schweinfurt gemessen am Bruttoinlandsprodukt pro Kopf -hinter Wolfsburg und Frankfurt am Main- drittstärkster Wirtschaftsstandort Deutschlands

In einer Exklusivstudie untersuchte 2009 das Standortberatungsunternehmen Contor über 1.000 EU-Regionen auf ihre Zukunftsfähigkeit. In diesem Europa-Ranking belegte Schweinfurt Platz 16 und lag zwischen Paris-Stadt mit Platz 15 und Stockholm mit Platz 17

Mit einer Arbeitslosenquote von ca. 7,40 % (bezogen auf alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) liegt die Stadt Schweinfurt deutlich über der Bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit insgesamt rd. 4,10 % und auch über dem Niveau der bundesdeutschen Arbeitslosenquote mit derzeit rd. 6,40 %

Ein deutlich positiver Pendlersaldo von ca. + 32.930 bei rd. 21.965 sozialversicherungspflichtig beschäftigten am Wohnort, zeigt dennoch ein gutes Arbeitsplatzangebot im Bereich der kreisfreien Stadt Schweinfurt auf (ca. 54.895 zivile Arbeitsplätze am Ort vorhanden)

- *Steuerhebesätze*

a) Grundsteuer A	385 %
b) Grundsteuer B	385 %
c) Gewerbesteuer	370 %

- *Zentralitätsstufe*

Die Stadt Schweinfurt fungiert als Oberzentrum (Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung ihres Oberbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen. Sie sollen in ihren Aufgaben für die Sicherung des Standorts Bayern und die Ausgestaltung der wieder erreichten zentralen Lage des Landes in der Mitte Europas gestärkt und weiter entwickelt werden. Dabei sollen die Möglichkeiten der Zusammenarbeit zur Erhöhung der Standortattraktivität und Leistungsfähigkeit, insbesondere auch von Oberzentren außerhalb der großen Verdichtungsräume, genutzt werden. In den Oberzentren sollen im Rahmen der für das ganze Land und für den jeweiligen Verflechtungsraum anzustrebenden Entwicklung die Standortvoraussetzungen mit hohen Anforderungen an Infrastruktur und Führungsvorteile weiter ausgebaut und gesichert werden)

- *Kaufkraftkennziffer*

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) der kreisfreien Stadt Schweinfurt beträgt **96,10**

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

Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100, d.h. die Kaufkraft der Einwohner der kreisfreien Stadt Schweinfurt verfügt im Mittel „nur“ über 96,10 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- Umsatzkennziffer

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

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

Die Umsatzkennziffer der kreisfreien Stadt Schweinfurt beträgt **188,90**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 88,90 % über 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 (z.B. aus dem Landkreis)

Für die kreisfreie Stadt Schweinfurt ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **196,57**

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- Straßenart

Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße

- Zufahrtsmöglichkeiten

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

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 30 km/h (Zone 30)

- Straßenausbau

Die Straßen im Bereich des Bewertungsgrundstückes sind voll ausgebaut

Jeweils Beiderseitig der Fahrbahn sind befestigte Gehwege vorhanden (im weiteren nordöstlichen Bereich durch Grünfläche mit älterem Laubbaumbestand von der Fahrbahn getrennt)

Befestigung Fahrbahnen und Gehwege Bitumen-Schwarzdecke

Straßenlaternen sind sowohl in der Ludwigstraße als auch in der Kornacherstraße jeweils einseitig der Fahrbahn in regelmäßigen Abständen installiert

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes (inklusive Gehwege) ca. 14,00 m (Ludwigstraße) bzw. ca. 12,00 m (Kornacherstraße)

- Öffentliche Stellflächen

Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes kann grundsätzlich als günstig eingestuft werden

Werktags ist das Parken in der Zeit von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr für eine Stunde kostenfrei möglich (mit Parkausweis). Darüber hinaus ist das Parken nur für Anwohner (mit kostenpflichtigem) Anwohner-Parkausweis möglich. Einige kostenfrei Stellflächen (halb auf dem Gehweg) sind in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes vorhanden (zeitlich nicht beschränkt)

Weitere Stellflächen bestehen beispielsweise in der nahe gelegenen Luitpoldstraße (von Montag bis Freitag in der Zeit von 9 – 18 Uhr u. Samstag von 9 – 14 Uhr kostenpflichtig zu 1,00 € je halbe Stunde u. auf eine maximale Parkdauer von 2 Stunden beschränkt)

Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins muss als hoch eingestuft werden

- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Gas
- Wasser
- Telefon
- Fernseh-Erdkabel
- Breitband-Erdkabel (z.B. DSL Vodafone GigaZuhause mit bis zu 250 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Gas
- Wasser
- Telefon
- Fernseh-Erdkabel

- Zuwegungen innerhalb des Grundstückes

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

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt

Vieleck (sh. Katasterplan in der Anlage)

- Straßenfrontlänge

Die Straßenfrontlänge zur Ludwigstraße beträgt rd. 25,00 m bzw. zur Kornacherstraße rd. 15,00 m

- *Grundstücksbreite* Die Grundstücksbreite (von Südwesten nach Nordosten) beträgt rd. 25,00 m (südöstliche Teilfläche) bzw. rd. 10,00 m im Mittel (nordwestliche Teilfläche)
- *Grundstückstiefe* Die Grundstückstiefe (von Südosten nach Nordwesten) beträgt ca. 15,00 m (südöstliche Teilfläche) bzw. rd. 4,00 m im Mittel (nordwestliche Teilfläche)
- *Grundstückstopographie* Annähernd ebenes Gelände
- *Baugrund/ Bodenklasse* Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus
- *Grundwasserstand*

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt

Auf Grund der Höhenlage bzw. der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Main) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht zu vermuten (Höhenunterschied zum Main ca. 15 m)

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 nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt)
- *Altlasten*

Das Altlastenkataster der Stadt Schweinfurt wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt

Laut Auskunft der Stadt Schweinfurt befindet sich das Grundstück 3843/3 der Gemarkung Schweinfurt **nicht** im Altlastenkataster „ABuDIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem der Stadt Schweinfurt) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

- Kriegs-Altlasten

Im zweiten Weltkrieges bzw. in den Jahren 1943 und 1944 war auch Schweinfurt -im Zuge der Operation „Double Strike“ bzw. „Big Week“- Angriffsziel US-Amerikanischer bzw. alliierten Bomberverbände (Ziel war die Zerstörung der örtlichen Kugellager- und Rüstungsindustrie sowie die Vernichtung der Luftwaffe)

Wegen der Nähe zum damaligen Fliegerhorst auf dem Gebiet der heutigen „Conn-Barracks“ sowie einer Panzerkaserne auf dem Gebiet der früheren „Ledward-Barracks“ (heute Carus-Park mit dem i-Campus) ist davon auszugehen, dass auch die Gegend um das Bewertungsgrundstück Ziel dieser Angriffe war

Inwieweit auch das Bewertungsgrundstück selbst von diesen Angriffen betroffen war, ist heute nicht mehr feststellbar

Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass eventuell vorhandene Altlasten (Blindgänger, Munitionsreste usw.) spätestens nach Kriegsende bzw. mit Wiederaufbau der Gebäude ordnungsgemäß entfernt wurden

Die Wertermittlung geht im Hinblick auf Kriegsaltlasten von ungestörten Bodenverhältnissen aus (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- Baulasten

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

- Denkmalschutz

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

- Ensembleschutz

Lt. Angabe der Stadt Schweinfurt, keine Auflagen wegen ortsbildprägender Bausubstanz in diesem Bereich von Schweinfurt vorhanden

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

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

Lt. Aussage der Stadt Schweinfurt ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen

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

Aus heutiger Sicht bzw. in absehbarer Zeit sind keine derartigen Maßnahmen geplant

- Beitragssituation

Lt. Auskunft der Stadt Schweinfurt ist für das Bewertungsgrundstück der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch sowie der Kanalbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz und der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Schweinfurt -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 ohnehin mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen

Die Genaue Höhe der bisher veranlagten Beiträge ist jedoch nicht bekannt

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht

Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der ggf. verbindlichen Bauleitplanung mit dem vor Ort vorgefundenen Objekt, wurde -soweit von außen möglich- stichpunktartig überprüft

Soweit erkennbar, stimmen die Darstellungen in den Aufteilungsplänen mit den vor Ort vorgefundenen Verhältnissen weitestgehend überein. Lediglich geringfügige Abweichungen (ohne bauordnungsrechtliche Relevanz) konnten festgestellt werden (so wurde der ehemalige Bad-Vorraum zum Bad ausgebaut und der in den Aufteilungsplänen als Bad dargestellte Raum mit der Küche zu einer Wohnküche vereinigt)

Nach Rücksprache mit der Stadt Schweinfurt u. Einsichtnahme der Bauakte, kann davon ausgegangen werden, dass die formelle u. materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen gewährleistet ist (zumindest in Bezug auf das bewertungsgegenständliche Sondereigentum Nr. 6)

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind weder der Stadt Schweinfurt bekannt bzw. augenscheinlich ersichtlich

Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie der Richtigkeit der Darstellung in den in der Anlage beigefügten Aufteilungsplänen kann jedoch keine Gewähr übernommen werden

*- Stand der Bauleit-
planung*

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

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

3.2 Entwicklungszustand

*- Grundstücksqualität
(§ 5 ImmoWertV)*

Gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV ist das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe des „baureifen Landes“ einzustufen, da diese Fläche nach öffentlich/rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist, d.h. das Grundstück ist geordnet u. erschlossen

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

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. nach der Eigenart des Gebietes bzw. der Umgebung handelt es sich um ein Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO

Gemäß Abs. 1 dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

- 1 Wohngebäude
- 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 4 sonstige Gewerbebetriebe
- 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 6 Gartenbaubetriebe
- 7 Tankstellen
- 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden

- *Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)*

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

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

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

- *Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)*

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

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

§ 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- *Tatsächliche Grundflächenzahl (überschlägig)*

Wohnhaus EG	25,14 x 10,61	=	266,74
Stellplätze	5,00 x 5,00	=	25,00
Kellerabgang	3,50 x 1,00	=	3,50

zusammen = 295,24

Berechnung GRZ: $295,24 \text{ m}^2 : 450 \text{ m}^2 = 0,656$

GRZ tatsächlich: ~ 0,66* (max. zul. 0,80)

**) ohne Berücksichtigung befestigter Flächen*

- *Tatsächliche Geschossflächenzahl (überschlägig)*

Erdgeschoss	25,14 x 10,61	=	266,74
1. Obergeschoss	25,14 x 10,61	=	266,74
2. Obergeschoss	25,14 x 10,61	=	266,74
3. Obergeschoss	25,14 x 10,61	=	266,74
Mansardgeschoss	25,14 x 10,61 _{x 0,75}	=	200,05

zusammen = 1 267,01

Berechnung GFZ: $1 267,01 \text{ m}^2 : 450 \text{ m}^2 = 2,816$

GFZ tatsächlich: ~ 2,82 (max. zul. 1,20)

- *Erforderliche Stellplätze*

Auf dem Grundstück sind lediglich zwei KFZ-Abstellplätze im Freien bei zehn abgeschlossenen Wohneinheiten realisiert

Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum Nr. 6 ist keiner dies Stellplätze zugeordnet

Grundsätzlich entspricht dies nicht den Anforderungen an Art. 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Stadt Schweinfurt sowie der Richtlinie des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978

Die Wertermittlung geht jedoch davon aus, dass ggf. geeignete Maßnahmen zur Erfüllung der Stellplatzpflicht getroffen wurden (z.B. in Anlehnung an Art 47, Abs. 3, Satz 3 der Bayerischen Bauordnung) bzw. auf Grund des Gebäudealters keine Nachweispflicht für Stellplätze besteht

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- Gebäudeart u. Nutzung

Voll unterkellertes, viergeschossiges 10-Familienwohnhaus (Eigentumswohnanlage) mit ausgebautem Mansardgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden

Im nordwestlichen Grundstücksbereich befindet sich zudem ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Nebengebäude mit Flachdach bzw. minimal geneigtem Flachdach, das teilw. vom Hof zugänglich ist (dieses Nebengebäude ist jedoch nicht Bestandteil des Bewertungsgrundstückes (Nebengebäude vollständig auf Nachbarflurstück 3843/4)

Bewertungsgegenstand ist das **Sondereigentum Nr. 6** (Wohnung) mit **Sondernutzungsrecht Nr. 8** (Keller-Abstellraum)

- Grundrissgestaltung

Bei dem Sondereigentum Nr. 6 handelt es sich um eine 4-Zimmerwohnung mit Wohnküche, Speisekammer, Bad und separatem WC im 2. Obergeschoss, rechts des Hauseingangs

Dem Sondereigentum Nr. 6 ist zudem das Sondernutzungsrecht Nr. 8 (= Abstellraum im Kellergeschoss) zugeordnet

Neben den üblichen Verkehrsflächen, einem Hausmeisterkeller, einem nur von außen (über rückwärtigem Hof bzw. äußerem Kellerabgang mit Fahrradrampe) zugänglichen Fahrradkeller, der rückwärtigen Hoffläche, sowie des Spitzbodens stehen der Eigentümergemeinschaft keine besonderen Gemeinschaftsflächen zur Verfügung

Insgesamt rel. einfache jedoch zweckmäßige Grundrissgestaltung

- Geschosshöhen

Kellergeschoss : ~ 2,50 m
2.Obergeschoss : ~ 3,21 m

Anmerkung:

Die Geschosshöhen sind jeweils gemessen von Oberkante RFB des jeweiligen Geschosses bis Oberkante RFB des darüber liegenden Geschosses

(Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

- *Lichte Raumhöhen*

Kellergeschoss : ~ 2,30 m
2.Obergeschoss : ~ 3,00 m

Anmerkung:

Die lichten Raumhöhen sind jeweils von Oberkante FFB bis Unterkante Fertigdecke gemessen

(Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

- *Erweiterungsmöglichkeiten*

Keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar, GRZ- u. GFZ bereits bestmöglich (und auch darüber hinaus) ausgenutzt

- *Deckennutzlasten*

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

Die Wertermittlung geht davon aus, das sämtliche Geschossdecken gemäß ihres Nutzungszweckes bemessen sind u. dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit (für Wohnzwecke) aufweisen

4.2 Flächen u. Massen

- *Wohnfläche (WFL)*

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

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

WFL demnach:

Sondereigentum Nr. 6

rd. 115 m² (WHG 2. OG rechts vom Hauseingang)

- *Nutzfläche (NFL)*

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

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

NFL demnach:

Sondernutzungsrecht Nr. 8

rd. 14 m² (Kellerraum Nr. 8)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- *Allgemein*

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

Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand errichtet bzw. weisen die zusammenhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge von mehr als 50 m auf

5.2 Baujahre

- **Grundsubstanz** ca. 1955
- **Sanierung/Modernisierung**
 - Sanierung Fassade, Erneuerung der Dachhaut u.ä. geschätzt Mitte bis Ende der 1990er Jahre
 - Erneuerung der Gastherme innerhalb des Sondereigentums Nr. 6 vermutlich 2003
 - Modernisierung des Innenausbaus (Erneuerung Fenster, Erneuerung Bodenbeläge, Erneuerung/ Modernisierung der Nassräume, der Wand- u. Deckenbeläge, der Stromleitungen und der Unterverteilung) des Sondereigentums Nr. 6 ca. ab 2020 (Arbeiten z.T. nicht vollständig abgeschlossen)

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 28.04.2025 bzw. die Angaben während der Begehung

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

Des Weiteren sind Aussagen über verdeckte u. nicht sichtbare Bauteile (Fundamente, verkleidete Decken, nicht sichtbare Konstruktionen u.ä.) nur bedingt möglich, bzw. beruhen diese ebenfalls auf 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 -soweit nicht anders angegeben- unterstellt

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

- **Fundamente/Gründung** Nicht feststellbar, vermutlich Beton-/Stahlbeton-Einzel- und Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Keller-sohlplatte
- **Außenwände** Kellergeschoss Stahlbeton-Massivwände, sonstige Umfassungswände ansonsten vermutlich Vollziegel-Mauerwerk
- **Innenwände** Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich Vollziegel-Mauerwerk, tragende Geschoss-Zwischenwände vermutlich Vollziegel-Mauerwerk, ansonsten vermutlich Schwemmstein-Mauerwerk bzw. z.T. eventuell Gipskarton-Metallständerwände

- Decken**
Konstruktion Über Kellergeschoss (soweit erkennbar) Spannbeton-Binderdecken (sog. Rapidbalken-Decken) mit Überbeton, ansonsten nicht feststellbar, eventuell wie vor, eventuell auch Holz-Balkendecken

Aufbau Nicht feststellbar, vermutlich Zement-Verbundestrich

Untersichten Kellergeschoss Putzflächen, innerhalb des Sondereigentums Nr. 6 vermutlich Trockenputz (Gipskarton-Platten) in entsprechender Qualitätsstufe verspachtelt mit hellem Farbanstrich

- Dach**
Konstruktion Nadelholz-Dachstuhl (Mansarddach)

Wärmedämmung Nicht feststellbar, vermutlich Mineralwolle zwischen Sparren

Eindeckung Soweit erkennbar, Beton-Dachseine

Rinnen u. Fallrohre Verzinktes Stahlblech (gestrichen)

Sonstiges -----

- Treppen**
KG - EG Lackierte Beton-Blockstufen

EG bis Hochparterre Werkstein-Blockstufen mit Teppichauflage

Hochparterre bis DG Eingestemmte Massivholz-Wangentreppe mit Massivholz-Geländer (Tritt u. Setzstufen natur, Wangen u. Brüstung lackiert)

- Wandbehandlung**
außen Sockel geschlammte Betonfläche, ansonsten mineralische Putzflächen mit Farbanstrich

innen Kellergeschoss sichtbare Schalungsstruktur (Bohlen-Struktur) mit hellem Farbanstrich bzw. geweißelt, z.T. auch Putzflächen, Treppenhaus Putzflächen, innerhalb des Sondereigentums Nr. 6 ebenfalls Putzflächen (eventuell Trockenputz in entsprechender Qualitätsstufe verspachtelt) mit hellem Farbanstrich

- Fenster**
Kunststoff-Isolierglasfenster (jeweils zweiflügelig) mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen

- Sonnenschutz**
Mechanische Kunststoff-Rollläden

- Türen**
Eingangstüren Hauseingangstür straßenseitig Holz-Füllungstür mit Bleiglas-Lichtausschnitt (außen profiliert) mit Glas-Oberlicht, hofseitige Eingangstür lackierte Holz-Füllungstür, Wohnungseingangstür vor Sondereigentum Nr. 6 Kunststoff-Füllungstür (in Holzoptik) mit verglastem Kunststoff-Oberlicht

Innentüren Kellergeschoss z.T. lackierte Holz-Füllungstüren, z.T. Kunststoff-Füllungstüren, eine Stahlblech-Luftschutztür u.ä., innerhalb des Sondereigentums Nr. 6 hell laminierte bzw. lackierte Holztüren (z.T. als in der Wand laufende Schiebetüren konzipiert), größtenteils normale Holztürblätter mit Futter und Zierbekleidung (z.T. mit Glasfüllung bzw. verglasten Holz-Seiten-teilen)

- Fußböden**
Kellergeschoss lackierte Betonböden, Eingangsbereich Erdgeschoss Feinsteinzeug-Fliesenbeläge, Treppenpodeste Laminat, innerhalb des Sondereigentums Nr. 6 Fliesenbeläge (in Holz-Dielenoptik)
- Heizung**
Zentrale Gas-Thermenheizung innerhalb des Sondereigentums Nr. 6 (System „Vaillant“, Nennwärmeleistung nicht feststellbar, Baujahr eventuell 2003)
Warmwasserbereitung Zentral über Gas-Therme (vermutlich Durchlauferhitzung)
Heizkörper Fußbodenheizung
Brennstoffbevorratung Entfällt
- Installation**
Frischwasser Innerhalb des Sondereigentums -soweit erkennbar- verpresste Kupferleitungen (Zustand -soweit beurteilbar- gut), ansonsten verzinkte Stahlleitungen (Zustand -soweit beurteilbar- altersgemäß)
Heizleitungen Soweit erkennbar Kunststoff-Leitungen (Zustand -soweit beurteilbar- gut)
Abwasser Innerhalb des Sondereigentums Nr. 6 Hochtemperaturrohre (Zustand -soweit beurteilbar- altersgemäß normal bzw. gut), Hauptfallrohre nicht feststellbar (eventuell Gussleitungen)
- Sanitär**
Sondereigentum Nr. 6 WC (1 x WC, 1 x Handwaschbecken) halbhoch Mosaik-Glasfliesen, Bad (1 x Eckwanne, 1 x WC, 1 x Waschtisch) zwiedrittelhoch gefliest (z.T. Glasfliesen, z.T. keramische Fliesen)
- Elektro**
Funktionsfähige E-Installation, den einschlägigen EVU- u. VDE-Richtlinien entsprechend
Installation z.T. unter Putz, z.T. noch auf Putz mit Schutzkontakten und Fehlerstromabsicherung
Stromauslässe und Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden
- Besondere Bauteile**

- Wärmeschutz**
Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch bestenfalls DIN 4108 – 2. Änderung von 1981 bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1984 entsprechend
Soweit erkennbar lediglich einfacher bzw. durchschnittlicher Standard (Außenwände ohne zusätzlichen Wärmeschutz, Dämmung zum unausgebauten Dachraum nicht beurteilbar, Fenster innerhalb des Sondereigentums Nr. 6 jedoch isolierverglast usw.)
Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV nicht erkennbar (Fußbodenheizung jedoch augenscheinlich nicht thermostatgesteuert)

Lt. vorliegendem Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 16 ff EnEV, vom 05.12.2018 aus dem Besitz der Hausverwaltung (Aussteller „Stadtwerke Schweinfurt“) beträgt der Energieverbrauchskennwert 112 kWh/(m²a), was im Wesentlichen der Energieeffizienzklasse „D“ entspricht

- Schallschutz

Von außen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar, eventuell jedoch Trittschalldämmung unter Estrich vorhanden

Trennwand zur Nachbarwohnung und zum Treppenhaus vermutlich lediglich einschalig ohne akustische Trennlage

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

- Brandschutz

Von außen keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar

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

Die seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmelder sind nicht installiert

- Nebengebäude

- Außenanlagen

Rückwärtige Hoffläche Bitumen-Schwarzdecke, Hauszugang Beton-Platten, Stellplätze Betonverbundstein-Pflaster, straßenseitig Hofmauer mit darauf befindlichem Holz-Sichtschutz

- Belichtung u. Belüftung

Wohnung Nr. 6 überwiegend südost- u. nordostbelichtet, Speisekammer und Küche Nordwestbelichtet, Bad und WC innenliegend bzw. WC nur indirekt über Speisekammer belichtet

- Architektonische Baugestaltung

Baukörper ohne architektonische Besonderheiten

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels

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

- **Vorhandene Baumängel u. Bauschäden** - Abgesehen von gewissem Fertigstellungsbedarf innerhalb des Sondereigentums Nr. 6 (z.B. Türzargen, Deckenabhängungen, Steckdosen u.ä., keine nennenswerten Mängel- u. Schäden erkennbar
- **Tierischer Schädlingsbefall** Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
- **Pflanzlicher Schädlingsbefall** Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
- **Gesundheitsgefährdende Baustoffe** Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
- **Bauunterhalt** Insgesamt durchaus gepflegt wirkende Gesamtanlage, Sondereigentum Nr. 6 seit 2020 rel. umfänglich modernisiert

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Sondereigentum Nr. 6 handelt es sich um eine 4-Zimmerwohnung mit Wohnküche, Speisekammer, Bad und separatem WC im 2. Obergeschoss, rechts des Hauseingangs, innerhalb eines voll unterkellerten, viergeschossigen 10-Familienwohnhauses (Zweispänner) mit ausgebautem Mansarddach und nicht ausgebautem darüber liegendem Spitzboden

Dem beschriebenen Sondereigentum ist zudem einen Abstellraum im Kellergeschoss in Form eines Sondernutzungsrechtes zugeordnet (Sondernutzungsrecht Nr. 8)

Neben den üblichen Verkehrsflächen, einem Hausmeisterkeller, einem nur von außen (über rückwärtigem Hof bzw. äußerem Kellerabgang mit Fahrradrampe) zugänglichen Fahrradkeller, der rückwärtigen Hoffläche sowie dem unausgebauten Spitzboden, stehen der Eigentümergemeinschaft keine besonderen Gemeinschaftsflächen zur Verfügung

Insgesamt nicht ungepflegt wirkende Anlage, Modernisierungen (am Gemeinschaftseigentum) offensichtlich fortlaufend ausgeführt, Sondereigentum Nr. 6 zudem mit Schwerpunkt ab 2020 rel. umfänglich modernisiert (jedoch mit gewissem Fertigstellungsbedarf)

Grundsätzlich nicht unangenehme, jedoch auch städtisch wirkende Wohnlage innerhalb des sog. Gründerviertels, Ecke Ludwigstraße/Kornacherstraße

Die Entfernung zum Stadt-/Einkaufszentrum von Schweinfurt (z.B. das Gebiet um den Marktplatz, die Kesslergasse, die Spitalstraße, den Georg-Wichtermann-Platz, den Roßmarkt usw.) beträgt zwischen 1,00 und 2,00 km

Wohnung Nr. 6 von einem der Miteigentümer selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

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

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

In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden. Soll der Verkehrswert aus mehreren der genannten Verfahren abgeleitet werden, ist dies gesondert zu begründen. Abzulehnen ist die sog. Mittelwertmethode (arithmetisches Mittel) aus Sach- u. Ertragswert

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

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

Eventuell erscheint es sinnvoll, die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren (§ 17 – 20 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 eine Eigentumswohnung (Sonder-eigentum Nr. 6) mit zugehörigem Keller-Abstellraum (Sondernutzungsrecht Nr. 8)

Derartige Objekte werden in der Mehrzahl der Verkaufsfälle nicht aus dem Gesichtspunkt von Substanzwerten gehandelt, bzw. steht bei Erwerb/Kauf eher die mögliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vordergrund. Derartige Immobilien stellen heute praktisch reine Renditeobjekte dar

Grundsätzlich ist der Wert einer derartigen Immobilie vorrangig aus Preisvergleichen abzuleiten. Geeignete, zeitnahe Vergleichskaufpreise -in ausreichender Anzahl- sind jedoch nicht verfügbar bzw. sind die beim Gutachterausschuss verfügbaren Vergleichspreise statistisch unbereinigt u. damit ungeeignet

Im vorliegenden Bewertungsfall besteht lediglich die Möglichkeit den Wert der Sonder-eigentumseinheit Nr. 6 aus marktkonformen Daten, mit Hilfe des Ertragswertverfahrens nach den §§ 17 - 20 ImmoWertV abzuleiten

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

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

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 15, Abs. 1, ImmoWertV, d.h. es handelt sich um den „mittelbaren Vergleich“. Da keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für gleichartige bzw. unmittelbar vergleichbare Grundstücke vorliegen, ist es erforderlich auf geeignete Bodenrichtwerte im Sinne des § 16 ImmoWertV zurückzugreifen

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Schweinfurt (Stand 01.01.2024) nennt für die Richtwertzone 141 (betrifft den Bereich des Bewertungsobjektes) einen erschließungs- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 275.- €/m² für baureifes Land innerhalb von Mischgebiet bei einer wertrelevanten Wohngeschossflächenzahl von 1,60

Die tatsächliche Grundstücksausnutzung beträgt jedoch etwa das 2,80-fache der Grundstücksgröße. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf eine Grundstücksausnutzung des 1,60-fachen der Grundstücksgröße

Deshalb ist eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Umrechnungskoeffizienten erforderlich, die vom Gutachterausschuss der Stadt Schweinfurt ermittelt wurden

Bei einer GFZ des Wertermittlungsobjektes (2,40) und einer GFZ des Vergleichsobjektes (1,60) ist ein Umrechnungskoeffizient von 1,26 genannt (Wert für ein Wertermittlungsobjekt mit einer wertrelevanten GFZ von 2,40, da weitere Extrapolation über diesen Bereich hinaus nicht sachgerecht)

Bodenwert bei GFZ 2,80 demnach: $275.- \text{ €} \times 1,26 = 346,50 \text{ €/m}^2/\text{rd. } 347,00 \text{ €/m}^2$

Eine weitergehende Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Bodenwertindizes ist nicht erforderlich, bzw. wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Anfang 2024 u. dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die tatsächliche Grundstücksausnutzung angepasste Bodenrichtwert für das Richtwertgebiet 141 mit 347.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert Fl. Nr. 3843/3 (zum 08.04.2025) demnach:

Angepasster Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (RW-Zone 141)	:	347.- €/m ² (ebf.*)
x		
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	450 m ²
=		
Gesamtbodenwert (ebf.)	:	156 150.- €

Daraus 1.207/10.000 Miteigentumsanteil SE Nr. 6 : 18 847.- €

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. 6 (zum 08.04.2025):	18 847.- (ebf.*)
-----------------------------------------------------------------	---------------------------

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Ertragswert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

7.3.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

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

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

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

Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert (ohne Kapitalisierung) betrachtet werden (im vorliegenden Bewertungsfalle sind derartige Flächen jedoch nicht vorhanden)

Ergebnis Bodenwert(-anteil) sh. Seite 32 Pkt. 7.2.4

Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. 6 (zum 08.04.2025):	18 847.- (ebf.*)
-----------------------------------------------------------------	---------------------------

7.3.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

Grundlage für die Ermittlung der vermietbaren Flächen (Sondereigentum Nr. 6 bzw. Wohnung Nr. 6) ist die in der Anlage beigefügte Zusammenstellung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV 2004)

7.3.4 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 Sondereigentum Nr. 6 ist von einem der Miteigentümer selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

Lt. Angabe der Hausverwaltung beträgt die Höhe des monatlichen Hausgeldes für das Sondereigentum Nr. 6 derzeit 280.- €

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt beträgt zum Stichtag 5.838,12 € bzw. für das Sondereigentum Nr. 6 im 2. Obergeschoss rechts 704,66 €

Die Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 6 haben Rückstände gegenüber der Eigentümergemeinschaft in Höhe von 6.701,85 € (zum 01.04.2025)

Derzeit sind keine Maßnahmen an der Immobilie geplant, die nicht über die Instandhaltungsrücklage abgedeckt sind bzw. die eine Sonderumlage erfordern

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 des -nicht qualifizierten- Mietspiegels der Stadt Schweinfurt -Stand 01.02.2025- für angemessen

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei einem fiktiven Baujahr zwischen 1985 u. 1992 (Bewertungsobjekt entspricht aufgrund von Modernisierungen dieser Baujahrs-klasse), bei einer Wohnungsgröße von über 80 Quadratmeter Wohnfläche u. guter Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 6,45 bis 6,92 €/m² genannt

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am mittleren Wertniveau für angemessen. Quadratmetermiete demnach: ~ 6,70 €/m²

Für den Keller-Abstellraum (Sondernutzungsrecht Nr. 8) sind keine expliziten Mieten erzielbar

7.3.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung Nr. 6	115 m ²	6,70	770,50	9 246,00
Summe (R o h e r t r a g) Rohrertrag gerundet			770,50	9 246,00 9 246,00

7.3.6 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

7.3.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

Da die Abschreibung indirekt im Ertragsvervielfältiger 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 4 % des Rohertrages genannt

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 429.- € je Wohneinheit und Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **4,64 %** (tatsächliche Verwalterkosten 321,30 €/Jahr, d.h. **3,48 %**)

Gewählte Verwaltungskosten SE Nr. 6:	4 % des Rohertrages
---------------------------------------------	----------------------------

Auswahl der Instandhaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers (Auflage 2002) Seite 1.622 betragen die Instandhaltungskosten 7 – 25 % des Rohertrages, Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugfertigkeit von 15 % des Jahresrohertrages

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

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **20,36 %** (tatsächliche Zuführung zu den Instandhaltungsrücklagen 120,70 € je Monat bzw. 1.448,40 € im Jahr, d.h. **15,67 %**)

Gewählte Instandhaltungskosten SE Nr. 6:	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

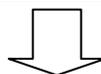
Diese Prozentsätze sind jedoch kritisch zu würdigen. Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 185.- € jährlich angespart

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 ein Mieterwechsel stattfindet, der eine Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung zur Folge hat, sind diese Beträge auch bei einer guten Verzinsung bereits mehr als aufgebraucht

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

Gewähltes Mietausfallwagnis SE Nr. 6:	3 % des Rohertrages
----------------------------------------------	----------------------------



Gesamt-BWK SE Nr. 6:	(4 % + 16 % + 3 %) = 23 %
-----------------------------	------------------------------------

7.3.8 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

7.3.9 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 werden verschiedene Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Grundstücksart u. der strukturellen Abhängigkeit genannt

Für Eigentumswohnungen außerhalb des ländlich geprägten Bereiches wird dort ein Zinssatz von 3,50 % vorgeschlagen

Wegen der aktuell noch rel. hohen Nachfrage nach derartigen Renditeimmobilien sowie des noch rel. niedrigen Kapitalmarktzinses halte ich eine Reduktion um 1,50 % für angemessen

Gewählter Liegenschaftszinssatz demnach	: 2,00 %
------------------------------------------------	-----------------

7.3.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Gemäß Kleiber/Simon/Weyers (4. Auflage 2002) Seite 1.759, Abb. 5 beträgt die durchschnittliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für derartige Gebäude (frei finanziertes Mietwohngebäude) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (im vorliegenden Bewertungsfall gewährleistet) 60 – 80 Jahre (je nach Qualität der Ausführung u. Intensität der Nutzung)

Rein mathematisch ergibt sich bei einem Gebäudealter von 70 Jahren (Baujahr 1955) demnach eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von bestenfalls 10 Jahren. Dies erscheint selbsterklärend als unrealistisch, da das Gebäude und insbesondere auch das Sondereigentum Nr. 6 bereits saniert/modernisiert wurde. Aufgrund dessen, wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung festgelegt

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

Es wird bezüglich der Restnutzungsdauer aufgrund der bereits durchgeführten Modernisierung, des gepflegten Objektzustandes sowie diverser durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen (beispielsweise Erneuerung der Dachhaut, Heizungsmodernisierung usw.) und der massiven Bauweise eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **40 Jahren** sachverständig geschätzt und für die weitere Wertermittlung herangezogen

Gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer demnach	: 40 Jahre
-----------------------------------------------------------	-------------------

7.3.11 Barwert des Jahresreinertrages

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

7.3.12 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 (zu § 20) tabelliert u. wird von dort ungeprüft übernommen

Vervielfältiger bei 40 J. RND u. 2,00 % Liegenschaftszinssatz	: 27,36
----------------------------------------------------------------------	----------------

7.3.13 Baumängel u. Bauschäden

Sollten bei den Gebäulichkeiten Mängel u. Schäden vorhanden sein, die nicht in einem eventuell niedrigeren Mietpreis bzw. in einer verkürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, bzw. die den bestimmungsgemäßen Gebrauch beeinträchtigen, müssen diese gesondert, nach den gewöhnlichen Herstellungskosten vom Gebäudeertragswert in Abzug gebracht werden

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

Wie bereits beschrieben, sind keine gravierenden Mängel und Schäden erkennbar bzw. sind diese ggf. in den angewendeten Berechnungsparametern impliziert, lediglich für den gewissen Fertigstellungsbedarf innerhalb des Sondereigentums Nr. 6 halte ich einen pauschalen Abzug von 10.000.- € für erforderlich (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

Baumängel- u. Bauschäden	10 000.- €
---------------------------------	-------------------

7.4 Ertragswert

7.4.1 Ertragswertberechnung: Sondereigentum Nr. 6

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.3.5 (Seite 34)	€		9 246.-
-				
Bewirtschaftungskosten (23 % aus 9 246.-)	sh. Pkt. 7.3.7 (Seite 35)	€	-	2 127.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.3.8 (Seite 36)	€	=	7 119.-
-				
Verz. des Bodenwertanteils (2,00 % aus 18 847.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.3.9	€	-	377.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.3.11 (Seite 37)	€	=	6 742.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.3.12 (Seite 37)		x	27,36
=				
Gebäudeertragswert		€	=	184 461.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.3.13 (Seite 37)	€	-	10 000.-
+				
Bodenwertanteil (Sondereigentum Nr. 6)	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 32)	€	+	18 847.-
=				
Rechnerischer Ertragswert (Sondereigentum Nr. 6)		€	=	193 308.-
=				
Ertragswert Sondereigentum Nr. 6 gerundet		€		193 000.-

Das entspricht einem Wert je m ² Wohnfläche von: (193 000.- : 115 m ²)	1 678.-
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von (193 000.- : 9 246.-)	20,87

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Ertragswert SE Nr. 6 (sh. Seite 38 Pkt. 7.4.1)	: 193 000.-
-----------------------------------------------------------------------	--------------------

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf der Seite 38 unter Punkt 7.4.1 durchgeführte Ertragswertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

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

Auf die vergleichende Heranziehung eines weiteren normierten Wertermittlungsverfahrens (z.B. dem Vergleichswertverfahren) wurde wegen unzureichender Vergleichspreise bzw. unzureichender Berechnungsparameter verzichtet

8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle stellt der rechnerische Ertragswert auch gleichzeitig den Verkehrswert dar, d.h. eine weitergehende Anpassung an den Markt ist nicht erforderlich

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

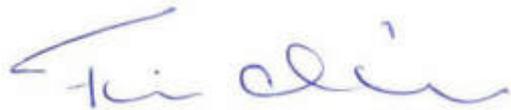
Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (08.04.2025), ermittle ich:

**einen Verkehrswert von: Schweinfurt, Fl. Nr. 3843/3
(Sondereigentum Nr. 6) : 193 000.- Euro**

in Worten: einhundertdreiundneunzigtausend Euro

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

Üchtelhausen/Zell, 14.04.2025



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

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenzusammenstellung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

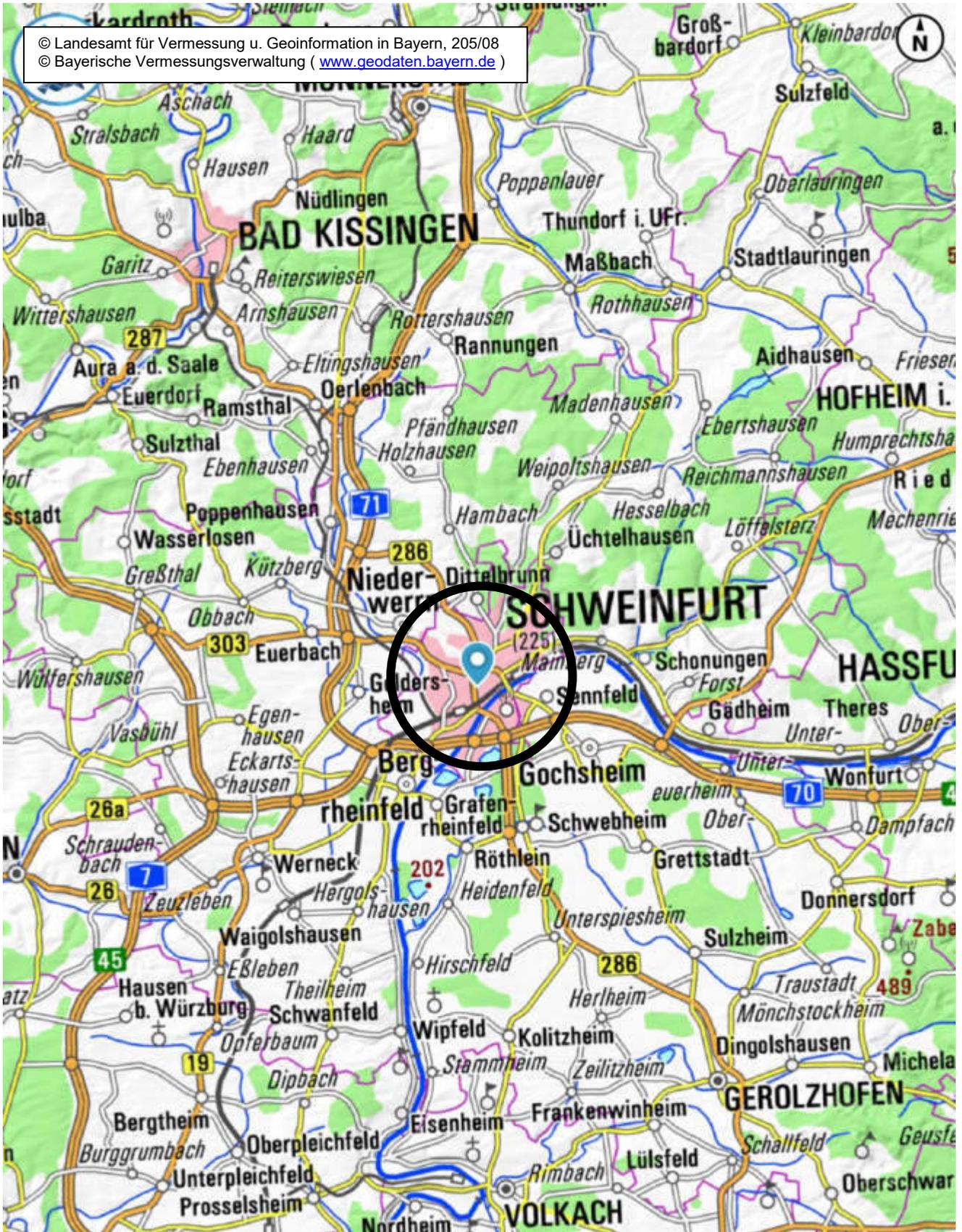
Einheit: Sondereigentum Nr. 6 (Wohnung 2. OG rechts)

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ²
	m	x	m	m	x	m	
Flur							13,35
WC							2,03
Wohnküche							8,89
	+						5,75
	+ 3,18	x	0,18				0,57
Speisekammer							1,40
Bad							5,79
Zimmer 1							16,41
Wohnzimmer							22,05
Zimmer 2							22,23
Zimmer 3							19,64
Grundflächensumme bei Fertigmaß							118,11
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							3,54
Anrechenbare Wohnfläche							114,57
Wohnfläche g e r u n d e t							115,00

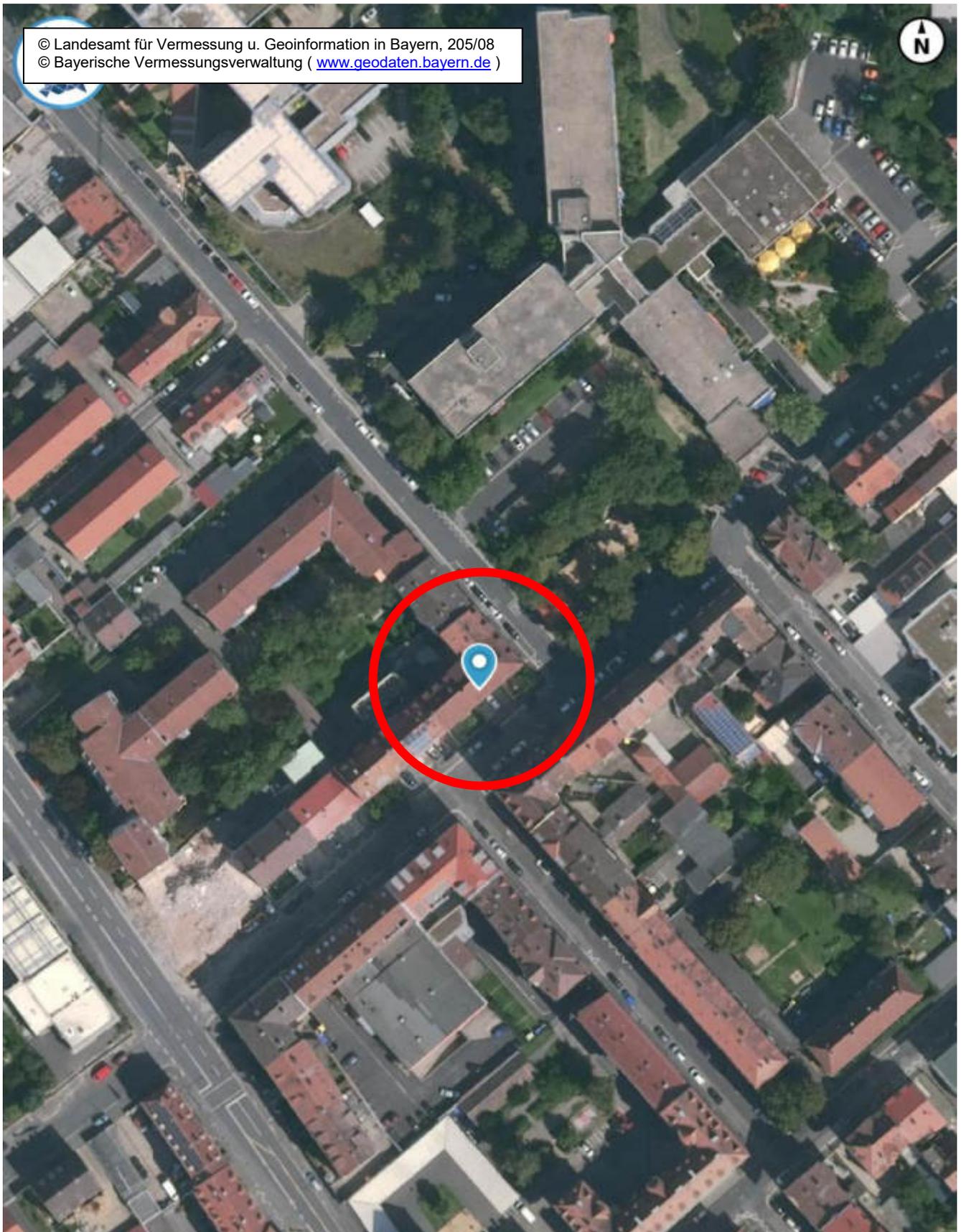
9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche (nach DIN 277/2005)

Gebäude: Sondereigentum Nr. 6 (Kellerraum)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Keller Nr. 8	4,60	x	3,10		14,26		
Summe					14,26		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				14,26 m²/rd. 14,00 m²			

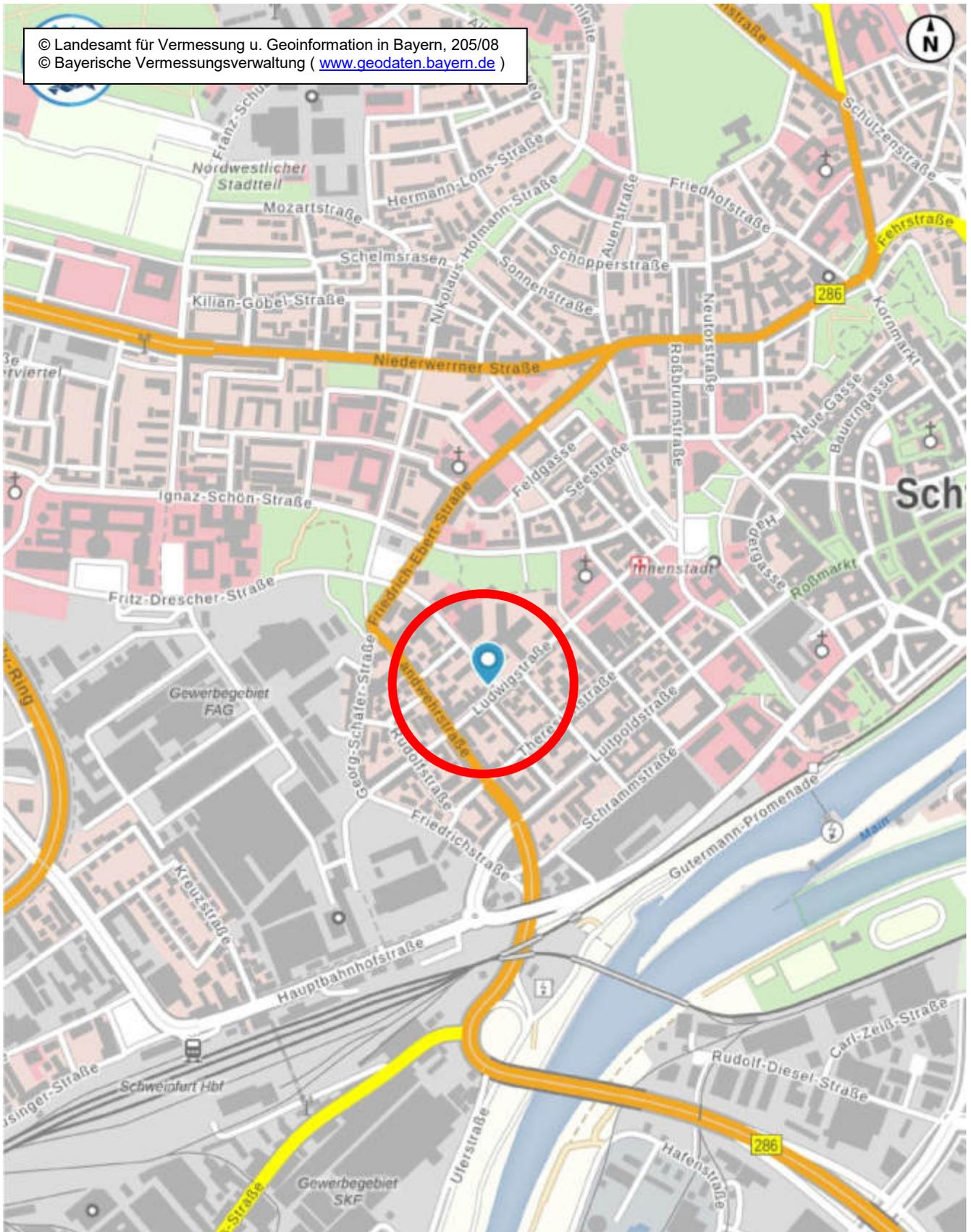
9.3 Straßenkarte



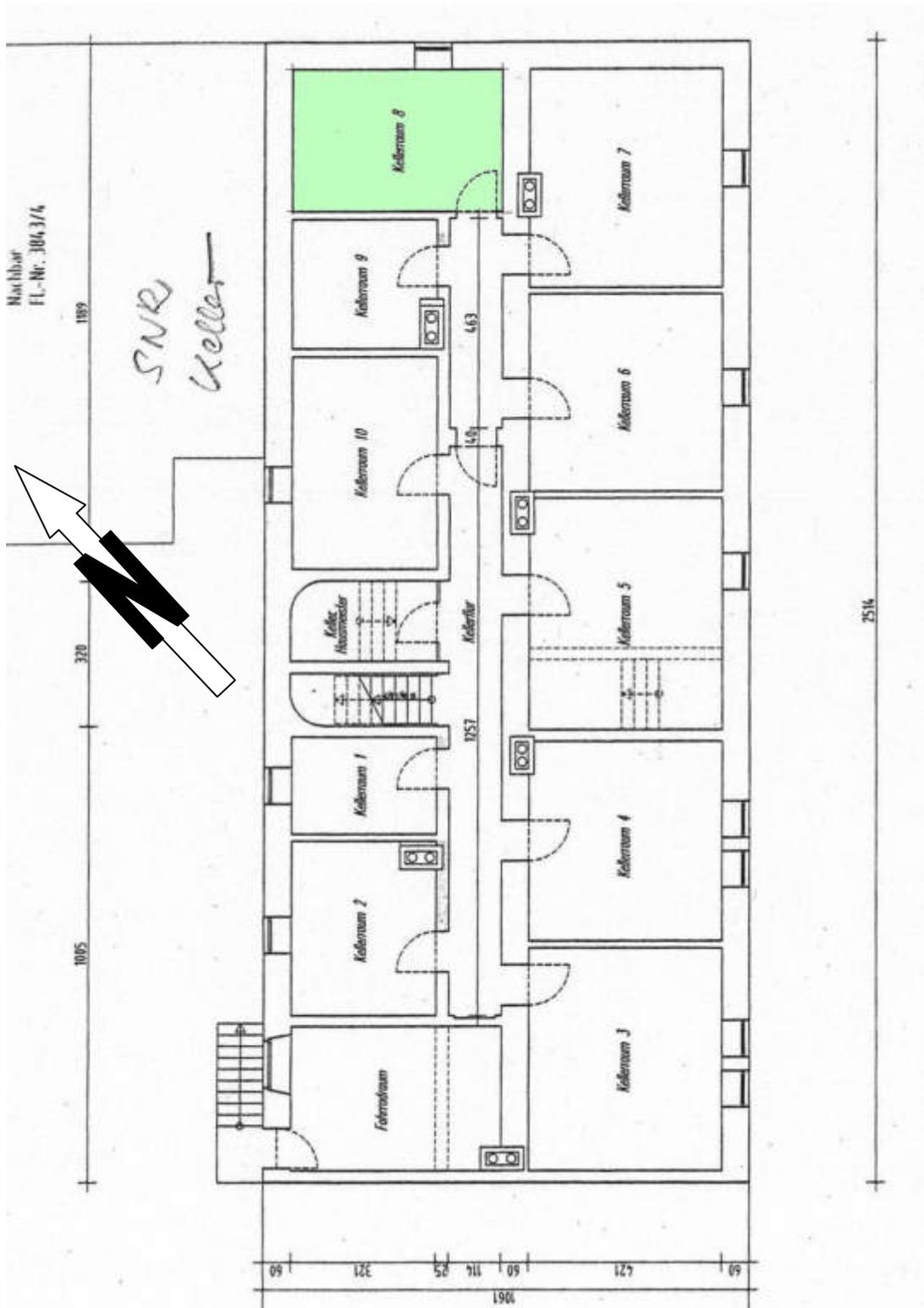
9.4 Luftbild



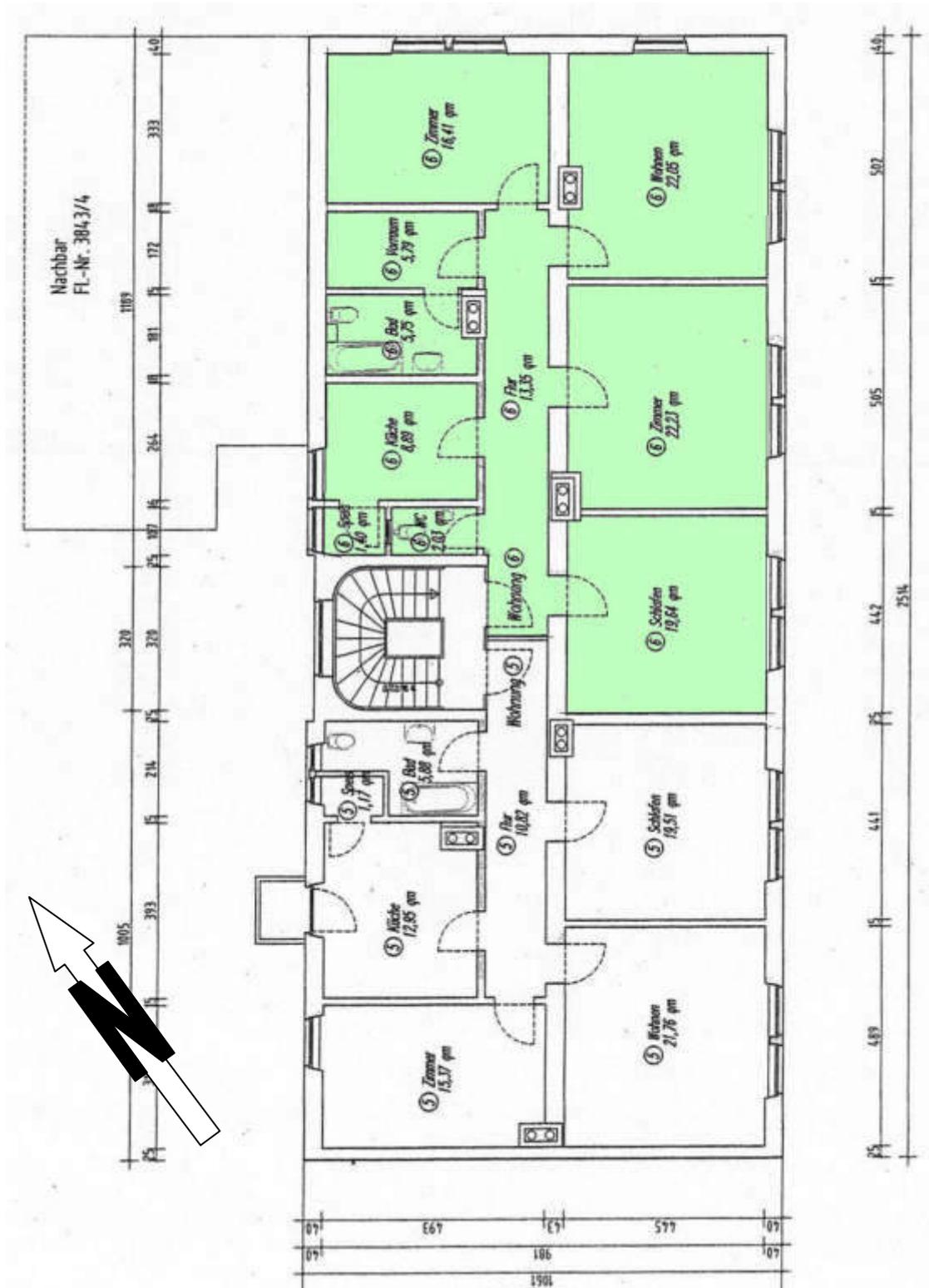
9.5 Ortsplan



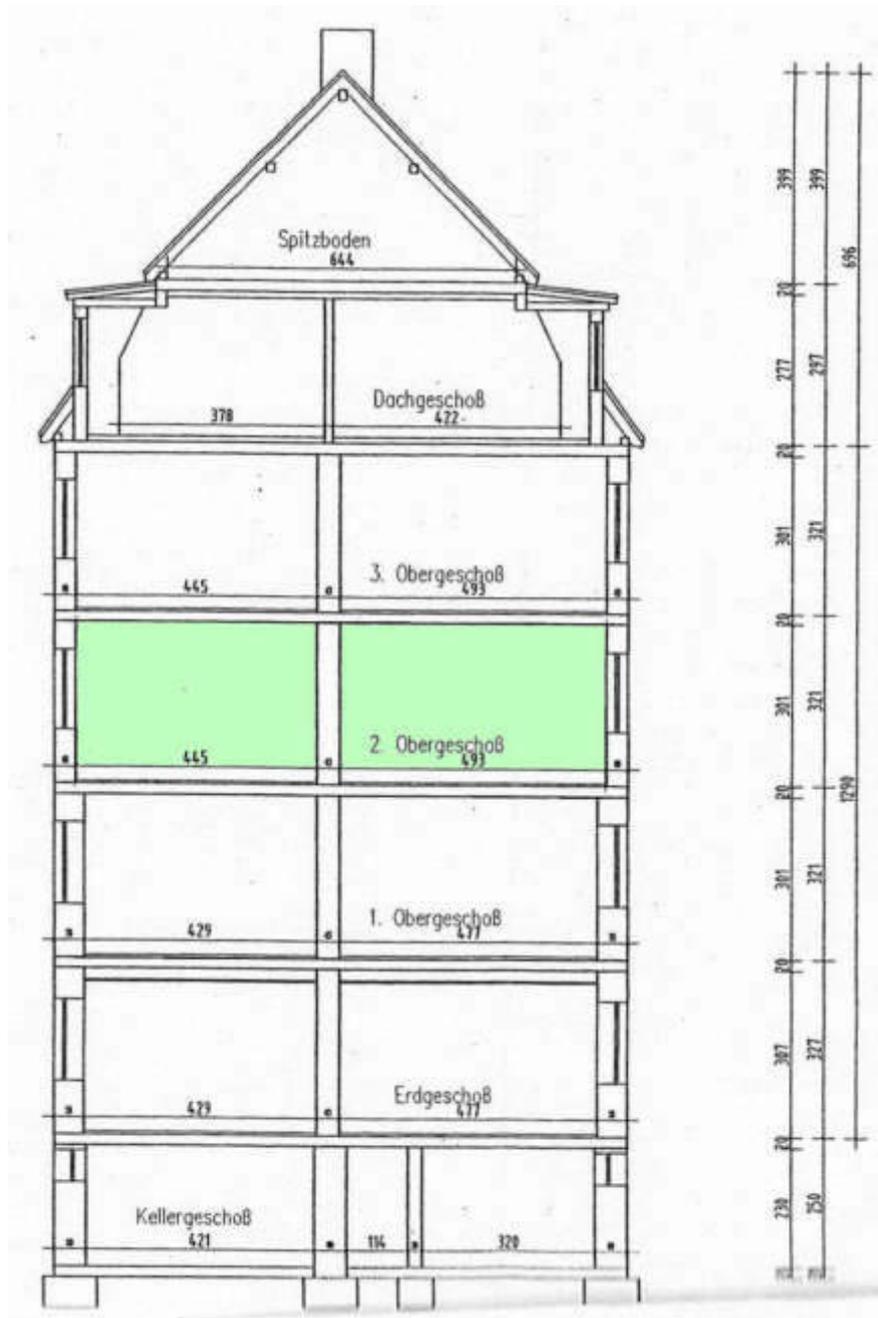
9.7 Aufteilungspläne verkleinert aus M 1 : 100: (Grundriss Kellergeschoss)



(Grundriss 2. Obergeschoss)



(Querschnitt)



(Nordwestansicht)



(Südostansicht)



(Nordostansicht)



9.8 Lichtbilder (vom 08.04.2025)







Blick in Ludwigstraße (von Südwesten nach Nordosten)



Blick in Kornacherstraße (von Südosten nach Nordwesten)

9.9 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 04.12.2028 Registriernummer ² BY-2018-002397434
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Ludwigstr. 20 112, 97421 Schweinfurt
Gebäudeteil	ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	19555
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2003
Anzahl Wohnungen	10
Gebäudenutzfläche (A _{in})	1168 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf

Gebäudefoto (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

<p>Aussteller</p>  <p>Stadtwerke Schweinfurt David-Laurent Barjac Bodelschwinghstr. 1 97421 Schweinfurt</p>	<p>05.12.2018</p> <p>Ausstellungsdatum</p>  <p>Unterschrift des Ausstellers</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

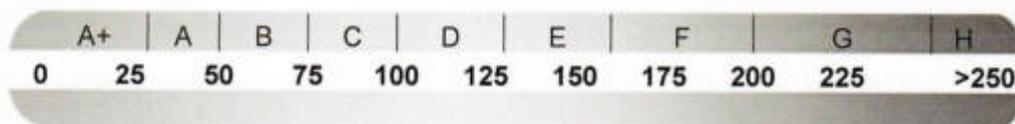
Registriernummer ² BY-2018-002397434

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	<input type="text"/>	Deckungsanteil:	<input type="text"/>	%
	<input type="text"/>		<input type="text"/>	%
	<input type="text"/>		<input type="text"/>	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

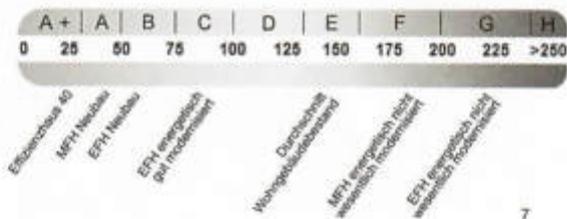
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

Angabe ⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BY-2018-002397434

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	eine weitere einfache Reduzierung des Wärmeverbrauchs lässt sich über die Isolierung des Dachs realisieren.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<https://www.bbsr-energieeinsparung.de/EnEVPortal/DE/Home/Empfehlungen>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

9.10 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, FlurbereinigungsgG, 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