Florian Muck

Dipl.- Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten u. Pachten

Üchtelhausen/Zell, 15.05.2026

Gutachten S 03/2026

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

Aktenzeichen	***801 K 66/25***
Qualitätsstichtag	***06.05.2026 (Datum der Ortsbegehung)***
Stadt/Gemeinde	97453 Schonungen
Ortsteil/Straße	Werlingstraße 5, 7, 9 und 11
Gebäude/Bebauung	16-Familienwohnhaus -Eigentumswohnanlage-
Bewertungsgegenstand	***Sondereigentum Nr. 3*** *(Einzimmerwohnung mit Kochnische und Bad, im Erdgeschoss des Gebäudeblocks „A“ = Werlingstraße 11, samt Keller-Abstellraum im Kellergeschoss), gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht (mit den Sondereigentümern der Einheiten 1, 3, 9 u. 11) am zu diesen Wohnungen führenden Treppenhaus, dem Waschraum und dem Teil des Dachgeschosses, der im Aufteilungsplan rot umrandet ist, gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht (mit den Sondereigentümern der Einheiten 1, 2, 4, 9, 10, 11 u. 12) am Innenhof gem. Lageplan mit „A“ bezeichnet und grün umrandet, sowie Sondernutzungsrecht am KFZ-Abstellplatz Nr. 3*



Umfang des Gutachtens: 63 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 – 7
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung Seite(n) 7
2.3.1 Standort (Makrolage) Seite(n) 7 – 9
2.3.2 Standort (Mikrolage) Seite(n) 9 – 12
2.3.3 Standort (Umfeld) Seite(n) 12
2.3.4 Örtliche Infrastruktur Seite(n) 12 – 15
2.3.5 Wirtschaftsstruktur Seite(n) 15 – 17
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung) Seite(n) 17 – 18
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung) Seite(n) 18
2.3.8 Gestalt u. Form Seite(n) 18 – 20
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation Seite(n) 21

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten Seite(n) 21 – 22
3.2 Entwicklungszustand Seite(n) 22
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung Seite(n) 22 – 24

4.0 Gebäudebeschreibung
4.1 Allgemeine Angaben Seite(n) 24 – 25
4.2 Flächen u. Massen Seite(n) 25 – 26

5.0 Baubeschreibung
5.1 Bauweise Seite(n) 26
5.2 Baujahre Seite(n) 26
5.3 Bautechnische Beschreibung Seite(n) 27
5.4 Bauausführung u. Ausstattung Seite(n) 27 – 29

6.0 Bautechnische Bewertung
6.1 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 30
6.2 Allgemeine Zusammenfassung Seite(n) 30 – 31

7.0 Wertermittlung
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 31
7.1.1 Vorüberlegungen Seite(n) 31
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens Seite(n) 31
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens Seite(n) 31 – 32
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens Seite(n) 32
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens Seite(n) 32
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl Seite(n) 32
7.2 Bodenwertermittlung Seite(n) 32
7.2.1 Grundlage Seite(n) 32 – 33
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes Seite(n) 33
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung Seite(n) 33
7.2.4 Ergebnis Bodenwert Seite(n) 34
7.3 Ertragswert Seite(n) 34
7.3.1 Vorbemerkungen Seite(n) 34
7.3.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren Seite(n) 34
7.3.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen Seite(n) 34
7.3.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes Seite(n) 34 – 35
7.3.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages Seite(n) 35
7.3.6 Bewirtschaftungskosten Seite(n) 35 – 36
7.3.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten Seite(n) 36 – 37
7.3.8 Jahresreinertrag des Grundstückes Seite(n) 37
7.3.9 Bodenwertverzinsungsbetrag Seite(n) 37
7.3.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 37 – 38
7.3.11 Barwert des Jahresreinertrages Seite(n) 38
7.3.12 Rentenbarwertfaktor Seite(n) 38
7.3.13 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 39
7.4 Ertragswert Seite(n) 40
7.4.1 Ertragswertberechnung Seite(n) 40

8.0 Verkehrswert
8.1 Definition des Verkehrswertes Seite(n) 40
8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse Seite(n) 40
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 41
8.4 Marktanpassung Seite(n) 41
8.5 Ergebnis (Verkehrswert) Seite(n) 41

9.0 Anlagen
9.1 Berechnung/Zusammenstellung der Wohnfläche Seite(n) 42
9.2 Berechnung der Nutzfläche Seite(n) 42
9.3 Straßenkarte Seite(n) 43
9.4 Luftbild Seite(n) 44
9.5 Ortsplan Seite(n) 45
9.6 Lageplan (M 1 : 1000) Seite(n) 46
9.7 Aufteilungspläne (verkleinert aus M 1 : 100) Seite(n) 47 – 52
9.8 Lichtbilder (10 Stück) vom 06.05.2026 Seite(n) 53 – 57
9.9 Energieausweis Seite(n) 58 – 62
9.10 Literaturverzeichnis Seite(n) 63

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 261, Werlingstraße 5, 7, 9 und 11
Gemarkung	97453 Schonungen
Bewertungsgegenstand	**Sondereigentum Nr. 3** (Einzimmerwohnung mit Kochnische und Bad, im Erdgeschoss des Gebäudeblocks „A“ = Werlingstraße 11, samt Keller-Abstellraum im Kellergeschoss), gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht (mit den Sondereigentümern der Einheiten 1, 3, 9 u. 11) am zu diesen Wohnungen führenden Treppenhaus, dem Waschraum und dem Teil des Dachgeschosses, der im Aufteilungsplan rot umrandet ist, gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht (mit den Sondereigentümern der Einheiten 1, 2, 4, 9, 10, 11 u. 12) am Innenhof gem. Lageplan mit „A“ bezeichnet und grün umrandet, sowie Sondernutzungsrecht am KFZ-Abstellplatz Nr. 3
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 41
Verkehrswert	**47.000.- € (siebenundvierzigtausend Euro)**
Mieter/Pächter	Sondereigentum Nr. 3 mit Sondernutzungsrechten vermietet (Mieter sh. Anschreiben)
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	**Hausverwaltung Inna Rein** Am Feldtor 24 97424 Schweinfurt
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Gemeinde Schonungen	Bauamt	Frau Jaskulla	Tel:	09721 7570323
Landratsamt Schweinfurt	Zentrale		Tel:	09721 550
Landratsamt Haßberge	Gutachterausschuss	Herr Joos	Tel:	09521/27274
Landratsamt Schweinfurt	Altlastenkataster	Frau Wendel	Tel:	09721 55534
Vermessungsamt SW			Tel:	09721 209380
Amtsgericht Schweinfurt	Zentrale		Tel:	09721 5420
Amtsgericht Schweinfurt	Grundbuchamt	Frau Trölenberg	Tel:	09721 542426

Hilfreiche Links

www.schonungen.de
www.meinestadt.de/schonungen
www.landkreis-schweinfurt.de
www.lrasw.de

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- Auftraggeber	Amtsgericht Schweinfurt -Abteilung für Immobiliarvollstreckung- Rüfferstraße 1 97421 Schweinfurt
- Auftragserteilung	Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Schweinfurt (Abteilung für Immobiliarvollstreckung), mit Schreiben vom 22.01.2026 unter dem Geschäftszeichen 801 K 66/25 erteilt
- Auftragsinhalt	Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene **Sondereigentum Nr. 3** (Einzimmerwohnung mit Kochnische und Bad, im Erdgeschoss des Gebäudeblocks „A“ = Werlingstraße 11, samt Keller-Abstellraum im Kellergeschoss), das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht (mit den Sondereigentümern der Einheiten 1, 3, 9 u. 11) am zu diesen Wohnungen führenden Treppenhaus, dem Waschraum und dem Teil des Dachgeschosses, der im Aufteilungsplan rot umrandet ist, das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht (mit den Sondereigentümern der Einheiten 1, 2, 4, 9, 10, 11 u. 12) am Innenhof gem. Lageplan mit „A“ bezeichnet und grün umrandet, sowie das Sondernutzungsrecht am KFZ-Abstellplatz Nr. 3
- Zweck des Gutachtens	Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- Wertermittlungsstichtag	***06.05.2026 (Datum der Ortsbegehung)***
- Ortsbesichtigung/ Teilnehmer	Das Bewertungsobjekt wurde am Mittwoch, 06. Mai 2026 durch den Unterzeichner ab 9.00 Uhr besichtigt Alle am Verfahren beteiligten wurden mit Schreiben vom 27.04.2026 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungstermin informiert. Dennoch wurde keine Innenbesichtigung des Gebäudes ermöglich bzw. ist der Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 3 nicht zum Ortstermin erschienen. Mieter waren offensichtlich nicht verständigt Auftragsgemäß wurde die weitere Ortsbesichtigung von außen durchgeführt, d.h. die Wertermittlung beruht auf dem äußeren Anschein und den vorliegenden amtlichen Unterlagen. Aussagen über nicht prüfbare Umstände u. dem Zustand innerhalb des Gebäudes sind somit nicht möglich Die Ortsbesichtigung endete um ca. 9.30 Uhr
- Zur Wertermittlung verwendete (amtliche) Unterlagen	Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:

- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung in Schweinfurt) im Maßstab 1 : 1000 vom 25.01.2026
- Grundbuchauszug (Schonungen, Blattstelle 2893) Ausdruck vom 17.12.2025 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Schweinfurt vom 26.01.2026
- Urkunde aus der Grundakte (Bestellung von Dienstbarkeiten) des Notariats Dr. Klaus J. Schmidt, Schweinfurt, vom 24.11.1983 (Urk. R. Nr. 2774R) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt
- Urkunde aus der Grundakte (Teilungserklärung gemäß § 8 WEG, Gemeinschaftsordnung) des Notariats Dr. Gregor Basty, Werneck, vom 10.06.1996 (URNr. 878/1996) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt
- Urkunde aus der Grundakte (Nachtrag zur Urkunde des Notars Dr. Gregor Basty, Werneck, vom 10.06.1996, URNr. 878/96) des Notariats Dr. Gregor Basty, Werneck, vom 03.12.1996 (URNr. 01812/ 1996) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt
- Urkunde aus der Grundakte (Kaufvertrag) des Notariats Jörg Theilig, Haßfurt, vom 01.12.2016 (URNr. T 0837/2016) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt

- Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen

- Zonale Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge (Stand 01.01.2024)
- Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt, beim Landratsamt Hassberge
- Energieausweis für Wohngebäude der Fa. ista Deutschland GmbH, gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 09.07.2019 aus dem Besitz der Hausverwaltung
- Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
- Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)

- Weitere Recherchen

- Landratsamt Schweinfurt (Altlastenkataster, Denkmalliste usw.)
- Gemeinde Schonungen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Kasse usw.)
- Vermessungsamt Schweinfurt
- Hausverwaltung Inna Rein, Schweinfurt

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- Bundesland Freistaat Bayern

- Regierungsbezirk	Unterfranken
- Stadt/Gemeinde	97453 Schonungen
- Gemeindeteil/Straße	Werlingstraße 5, 7, 9 und 11

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- Amtsgerichtsbezirk	Schweinfurt
- Grundbuchamt	Schweinfurt
- Grundbuch von	Schonungen
- Band	75
- Blattstelle	2 893

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. des Grundstückes	1
- Bisherige lfd. Nr.	---
- Gemarkung	Schonungen
- Flurstücks- Nr.	261
- Wirtschaftsart u. Lage	Werlingstraße 5, 7, 9 und 11, Gebäude und Freifläche
- Grundstücksgröße	1427 m²
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	45,88/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Block A im Erdgeschoß, sowie Kellerraum Gebrauchsregelungen gemäß § 15 WEG sind getroffen: Das Sondernutzungsrecht am zu diesen Wohnungen führende Treppenhaus, sowie der Waschraum und der Teil des Dachgeschosses, im beiliegenden Lageplan rot eingezeichnet, wird dem Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 1, 3, 9 u. 11 des Aufteilungsplans gemeinschaftlich zugeordnet Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 74 bzw. 75 Blatt 2891 bis Blatt 2906) Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 10.06.1996 (UR-Nr. 878/96, Notariat Dr. Basty

Miteigentumsanteil übertragen aus Band 36 Blatt 1611A; eingetragen am 10.09.1996

- *Bestand und Zuschreibung*
  - Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert:
  - Das Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Kfz-Abstellplatz und das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht am Innenhof „A“ wird aufgehoben; gemäß Bewilligung vom 03.12.1996; eingetragen am 30.12.1996
  - Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 3 der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet sowie Sondernutzungsrecht im Innenhof, gem. Lageplan mit „A“ bezeichnet, gemeinschaftlich mit den Sondereigentümern der Einheiten Nr. 1, 2, 4, 9, 10, 11, 12; gemäß Bewilligung vom 01.12.2016 URNr. T 837/2016 Notar Jörg Theilig, Haßfurt; eingetragen am 05.12.2016

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- *Lfd. Nr. der Eintragung* — 3
- *Eigentümer* — sh. Grundbuch
- *Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis* — 1 (= Fl. Nr. 261/Sondereigentum Nr. 3)
- *Grundlage der Eintragung* — Auflassung vom 01.12.2016; eingetragen am 20.03.2017

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

- *Lfd. Nrn. der Eintragungen* — 1, 2, 3, 4 u. 6
- *Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis* — 1 (= Fl. Nr. 261/Sondereigentum Nr. 3)
- *Lasten u. Beschränkungen*
  1. Abwasserkanalrecht für die Gemeinde Schonungen; Gleichrang mit Abt. II/2, Abt. II/3 und Abt. II/4; gemäß Bewilligung vom 24.11.1983; eingetragen am 04.05.1984; umgeschrieben am 17.03.1987; hierher übertragen am 10.09.1996
  2. Abwasserleitungs- und -unterhaltungsrecht für jeweiligen Eigentümer von FlNr. 262/2 in Band 51 Blatt 2085; Gleichrang mit Abt. II/1, Abt. II/3 und Abt. II/4; gemäß Bewilligung vom 24.11.1983; eingetragen am 04.05.1984; umgeschrieben am 17.03.1987; hierher übertragen am 10.09.1996
  3. Abwassleitungs- und -unterhaltungsrecht für jeweiligen Eigentümer von FlNr. 261/13 in Band 56 Blatt 2243; Gleichrang mit Abt. II/1, Abt. II/2 und Abt. II/4; gemäß Bewilligung vom 24.11.1983;

eingetragen am 04.05.1984; umgeschrieben am 17.03.1987; hierher übertragen am 10.09.1996

4 Abwassleitungs- und -unterhaltungsrecht für jeweiligen Eigentümer von FlNr. 261/15 in Band 55 Blatt 2217; Gleichrang mit Abt. II/1, Abt. II/2 und Abt. II/4; gemäß Bewilligung vom 24.11.1983; eingetragen am 04.05.1984; umgeschrieben am 17.03.1987; hierher übertragen am 10.09.1996

6 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt – Immobiliarvollstreckung, AZ: 801 K 66/25; eingetragen am 17.12.2025

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

- Anmerkung

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches werden nicht berücksichtigt. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt

Die Wertermittlung unterstellt, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden

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

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- Allgemeine Lage

Schonungen ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt im Nordwesten des Freistaats Bayern und befindet sich unmittelbar östlich des Oberzentrums Schweinfurt. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Stadt Schweinfurt übernimmt Schonungen überwiegend die Funktion eines wohnwirtschaftlich geprägten Vorort- und Pendlerstandortes mit zugleich eigenständiger Nahversorgungs- und Infrastrukturfunktion für das nähere Umland. Die Gemeinde liegt im landschaftlich geprägten Maintal und erstreckt sich teilweise entlang des Mains sowie angrenzender Höhenlagen des Schweinfurter Umlandes. Das Umfeld ist durch eine Mischung aus Wohnbebauung, landwirtschaftlich genutzten Flächen, Grün- und Waldflächen sowie kleineren gewerblichen Nutzungen geprägt

Die verkehrliche Anbindung der Gemeinde ist insgesamt als gut zu bewerten. Über die nahegelegenen Bundesautobahnen A70 und A71 bestehen überregionale Verbindungen in Richtung Würzburg, Bamberg, Bayreuth, Erfurt sowie in den süddeutschen Raum

Die Bundesstraße B26 sowie das regionale Straßennetz gewährleisten zusätzlich eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und des Oberzentrums Schweinfurt. Der öffentliche Personennahverkehr erfolgt überwiegend über Busverbindungen mit Anschluss an den regionalen Bahnverkehr in Schweinfurt. Die Entfernung zur Schweinfurter Innenstadt beträgt je nach Ortsteil lediglich wenige Fahrminuten

Wirtschaftlich profitiert Schonungen in erheblichem Maße von der Nähe zum Industriestandort Schweinfurt, welcher traditionell durch die Metall-, Maschinenbau-, Automobilzuliefer- und Wälzlagerindustrie geprägt ist. Bedeutende Arbeitgeber der Region sowie zahlreiche mittelständische Unternehmen sichern vergleichsweise stabile Beschäftigungsstrukturen. Hierdurch weist die Gemeinde eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum auf, insbesondere durch Berufspendler und Familien. Die Kaufkraft und wirtschaftliche Stabilität der Region sind im unterfränkischen Vergleich als solide einzustufen

Die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde ist insgesamt als gut zu bewerten. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einzelhandelsangebote, medizinische Versorgungseinrichtungen, Kindergärten sowie schulische Einrichtungen sind innerhalb der Gemeinde beziehungsweise im nahen Umfeld vorhanden. Weiterführende schulische, kulturelle sowie medizinische Einrichtungen befinden sich insbesondere im benachbarten Schweinfurt. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über ein vielfältiges Freizeit- und Naherholungsangebot mit Rad- und Wanderwegen, Sporteinrichtungen sowie naturnahen Erholungsflächen entlang des Mains und der umliegenden Waldgebiete

Das Ortsbild von Schonungen wird überwiegend durch gewachsene Wohngebiete mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. In Teilbereichen sind auch verdichtete Wohnformen sowie gemischte Nutzungsstrukturen vorhanden. Die einzelnen Ortsteile weisen teilweise unterschiedliche Struktur- und Qualitätsmerkmale auf. Insbesondere erhöhte Wohnlagen, Bereiche mit Mainblick sowie ruhig gelegene Wohnstraßen werden am Immobilienmarkt regelmäßig stärker nachgefragt. Gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich überwiegend auf randständige oder verkehrsgünstig gelegene Bereiche

Im Hinblick auf die Immobilienmarktentwicklung ist die Makrolage der Gemeinde insgesamt als stabil bis leicht positiv einzuschätzen. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wird weiterhin durch die Nähe zum Oberzentrum Schweinfurt, die gute Verkehrsanbindung sowie die vergleichsweise moderate Preisstruktur getragen

Aufgrund des insgesamt ländlich geprägten Umfeldes bei gleichzeitig guter infrastruktureller Anbindung weist Schonungen insbesondere für eigengenutzte Wohnimmobilien eine nachhaltige Wohnattraktivität auf. Die konkrete Wertentwicklung einzelner Immobilien wird jedoch maßgeblich durch die jeweilige Mikrolage, den baulichen Zustand, die Grundstückssituation sowie die infrastrukturelle Einbindung des jeweiligen Ortsteils beeinflusst

Die Stadtgrenze der Industriestadt Schweinfurt (mit ca. 54.000 Einwohnern) befindet sich in ca. 6 km Entfernung (Innenstadt in ca. 7 km Entfernung)

Nächstgelegene größere Städte sind neben der oben bereits erwähnten Industriestadt Schweinfurt, die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg (ca. 70.000 Einwohner) im Osten (ca. 51 km Entfernung) sowie die Universitätsstadt Würzburg (ca. 128.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 47 km Entfernung)

- *Einwohnerzahl* — Lt. Angabe der Gemeinde Schonungen rd. 7.800 Einwohner (inklusive der Gemeindeteile Forst, Hausen, Löffelsterz, Mainberg, Marktsteinach, Reichmannshausen, Waldsachsen sowie den zugehörigen Weilern bzw. Gutshöfen Bayerhof, Kaltenhof, Rednershof u. Reichelshof)

- *Gebietsfläche* — Lt. Angabe der Gemeinde Schonungen beträgt die gesamte Gemeindefläche rd. 81,02 km² (inklusive der o.g. Gemeindeteile)

- *Einwohnerdichte* — Ca. 96 Einwohner je Quadratkilometer

- *Höhenlage ü. NN.* — Gemeindeteil Schonungen ca. 215 m ü. NN. im Mittel (neue katholische Kirche), Höhenlage des Bewertungsgrundstücks zwischen 215 und 216 m ü. NN.

- *Bundesland* — Freistaat Bayern

- *Regierungsbezirk* — Unterfranken

- *Landeshauptstadt* — München (ca. 1.505.000 Einwohner, ca. 276 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage* — Das Bewertungsgrundstück befindet sich nahe des östlichen Ortsrand von Schonungen, südlich des sog. Galgenberg, ca. 50 m östlich der Hofheimer Straße (= Staatsstraße 2266), bzw. ca. 700 m nordöstlich der örtlichen Hauptstraße (= Bundesstraße 26) bzw. des Mains, ca. 30 m nordwestlich des Mühlbachs, innerhalb des ehem. Altlastengebietes „Sattler“

- Wohnlage	Insgesamt nicht unangenehme Wohnlage innerhalb von bereits älterem Baugebiet ohne besondere Vor- oder Nachteile. Lage jedoch auch innerhalb des inzwischen sanierten, größten bewohnten Altlastengebietes von Bayern (ehemalige Sattler Farbenfabrik) Insgesamt beliebter Wohn- Vorort von Schweinfurt mit überdurchschnittlichen Infrastrukturellen Einrichtungen Die Entfernung zum Stadtzentrum von Schweinfurt beträgt zwischen 7 und 8 Kilometern (Stadtgrenze in ca. 6 km Entfernung)
- Geschäftslage	Keine qualifizierte bzw. klassifizierte Geschäftslage bzw. Lage innerhalb von Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, d.h. für störendes Gewerbe nicht geeignet. Büro, Praxis o.ä. jedoch prinzipiell vorstellbar, Grundstück jedoch leicht abseitig, d.h. für Gewerbe mit Laufkundschaft ohnehin ungeeignet
- Anbindung an das überregionale Straßennetz	Die Gemeinde Schonungen hat einen direkten Anschluß an die Kreisstraße SW 26, die Staatsstraße 2266 und die Bundesstraße 26 Die Bundesstraße 303 befindet sich in ca. 2 km Entfernung, die Bundesstraße 286 befindet sich in ca. 6 km Entfernung usw. Die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Schonungen) ist in ca. 2 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Autobahndreieck Werntal) ist in ca. 16 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 7 (Autobahnkreuz Werneck) ist in ca. 18 km Entfernung erreichbar
- Flughäfen	Nächstgelegener Verkehrslandeplatz (lediglich für Hubschrauber u. kleinere Privatmaschinen geeignet) befindet sich in Haßfurt (ca. 15 km Entfernung) 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. 150 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 107 km Entfernung), in Erfurt (ca. 145 km Entfernung) sowie in Stuttgart (ca. 205 km Entfernung) zu finden
- Bahnhöfe	Der Bahnhof in Schonungen ist ein kleiner regionaler Bahnhaltepunkt an der Bahnstrecke Bamberg–Rottendorf und dient überwiegend dem Schienenpersonennahverkehr der Region Unterfranken. Die Anlage weist einen funktionalen, eher einfach gehaltenen Ausbauzustand auf und ist hauptsächlich auf den regionalen Pendlerverkehr ausgerichtet. Der Bahnhof verfügt über Bahnsteige mit Wartebereichen sowie grundlegende Fahrgastinformationen

Umfangreiche Service- oder Einzelhandelseinrichtungen sind am Standort nicht beziehungsweise nur eingeschränkt vorhanden

Die nächstgelegenen Bahnhöfe für den Personenverkehr sind der Haupt- bzw. der Stadtbahnhof im ca. 7 km entfernten Schweinfurt

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

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

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Hauptbahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 47 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 bzw. die Gemeinde Schonungen liegen innerhalb des Stadtbusbereiches der Stadt Schweinfurt. Eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum bzw. die Stadtteile u. das nähere Umland ist hierdurch (in rel. kurzen Zeitabständen) gewährleistet

Die nächstgelegene Zusteigemöglichkeit auf der Linie 180 (Dittelbrunn – Handwerkskammer – Roßmarkt – Schonungen bzw. Schonungen – Roßmarkt – Handwerkskammer – Dittelbrunn) ist die Haltestelle „Schonungen Hegholz/Seniorenzentrum“ in fußläufiger Entfernung

Zusätzlich besteht im Hauptort Schonungen auch die Zusteigemöglichkeit zu den OVF-Linien 8130 (Schweinfurt-Burgpreppach/Aidhausen) sowie 8156 (Schweinfurt-Haßfurt)

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung	Unmittelbar nordwestlich ältere Reihenhäuser, ansonsten freistehende Einfamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser (z.T. Altbauten, z.T. Neubauten nach Bodendekontamination), weiter südlich Seniorenpflegeheim der Arbeiterwohlfahrt
- Benachbarte (störende) Betriebe	Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht störend dar
- Beeinträchtigung durch/ Emissionen	Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen feststellbar (insgesamt ruhiges Wohngebiet ohne größeren Durchgangsverkehr)
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände	----

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- Kindergärten u. Kinderhorte	Im Hauptort Schonungen ist ein katholischer Kindergarten verfügbar (Kindertagesstätte „Liborius Wagner“)
	Neben der Betreuung der Regelkinder im Alter von drei bis sechs Jahren, bietet der Kindergarten Schonungen auch die Betreuung von Kleinkindern ab dem ersten Lebensjahr sowie die Betreuung von Schulkindern bis zur zweiten Grundschulklasse an
	Weitere Kindergärten unter verschiedener Trägerschaft befinden sich in den Ortsteilen Hausen, Abersfeld (Montessori Pädagogik), Forst, Mainberg u. Reichmannshausen
	Insgesamt stehen der Bevölkerung der Gemeinde Schonungen damit rd. 350 Betreuungsplätze zur Verfügung (bei derzeit rd. 255 betreuten Kindern)
	Kindergärten weiterer bzw. alternativer Erziehungsformen (z.B. Walldorf u. Wald-Kindergarten u.ä.) sind im benachbarten Schweinfurt verfügbar
- Schulische Einrichtungen	Der Ort Schonungen verfügt über eine eigene Grundschule mit den Klassen 1 – 4 (im Hauptort Schonungen)

Hieran angegliedert ist auch eine Grund- u. Hauptschule für Körperbehinderte der Lebenshilfe Schweinfurt e.V. sowie eine Außenstelle der Ludwig-Derleth-Realschule Gerolzhofen

Die Hauptschule mit den Klassen fünf bis neun bzw. die Mittelschule mit den Mittelschulklassen sieben bis zehn befindet sich im ca. 7 km entfernten Gochsheim

Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss kann an der Mittelschule Gochsheim -mit den sog. „M-Zug“- auch die mittlere Reife erlangt werden

- Weiterführende Schulen

Für den Besuch von weiterführenden Schulen, wählen die Schüler aus Schonungen für gewöhnlich den Schulort Schweinfurt in ca. 7 km Entfernung

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

Die Julius-Maximilians-Universität mit Ihren zahlreichen Fakultäten (katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft) ist zudem im ca. 47 km entfernten Würzburg, bzw. die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und angewandte Informatik ist im ca. 52 km entfernten Bamberg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe stehen im gesamten Ortsgebiet von Schonungen zur Verfügung (Metzger, Bäcker, Selbstbedienungsmarkt mit Metzger- u. Bäckereifiliale, drei Discounter, Getränkehandel usw.)

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten (aller denkbaren Warengruppen) bestehen in der benachbarten Stadt Schweinfurt

Ebenso sind am Ort alle gängigen Dienstleister (Frisöre, Banken u. Sparkassen, verschiedenste Handwerksbetriebe usw.) vorhanden

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten	Die Gemeinde Schonungen bietet ihren Einwohnern neben vielfältigen Möglichkeiten der sportlichen Betätigung (mehrere Sportplätze, 18-Loch-Golfanlage im Gemeindeteil Löffelsterz u.ä.) auch die verschiedensten Möglichkeiten zur Entspannung u. Erholung (z.B. Hallenschwimmbad mit Saunalandschaft, Bade- und Angelmöglichkeit in der Schonunger Bucht, Wandermöglichkeiten ins Wässernachtal usw.) Der Fernradwanderweg Bamberg-Aschaffenburg führt unmittelbar an Schonungen vorbei usw. Ebenso verfügt die Gemeinde Schonungen über ein vielfältiges (internationales) gastronomisches Angebot (asiatische, griechische, italienische u. deutsche Küche, Café, Eisdiele usw.) Als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Schonungen gelten insbesondere das Schloss Mainberg (im Gemeindeteil Mainberg), die Kapelle in Rednershof, die Schlossruine in Marktsteinach (heute in Privatbesitz), die katholische St. Bartholomäus Kirche mit Rokokoaltären u. Kirchenorgel von 1731 u.v.m.
- Vereinsleben	Das Vereinsleben in Schonungen kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden Das Vereinsregister der Gemeinde Schonungen weist mehr als 180 aktive Vereine u. Interessengemeinschaften (z.B. kirchlicher u. kultureller Art) aus
- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete	Schonungen 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 Beliebtes Ausflugsziel der Bevölkerung von Schonungen ist beispielsweise auch das nahe gelegene Wässernachtal (Zugang z.B. ab dem Ortsteil bzw. Weiler Rednershof möglich)
- Medizinische Versorgung	Gemessen an der Ortsgröße, kann die medizinische Versorgung der Gemeinde Schonungen mit drei Allgemeinmedizinern, einer Gemeinschaftspraxis für Kinder- und Jugendmedizin, einer Fachärztin für Frauenheilkunde u. Geburtshilfe, vier Zahnärzten sowie drei Heilpraktikern, als günstig bzw. überdurchschnittlich gut eingestuft werden Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können ebenfalls in der örtlichen Apotheke erworben werden Ergänzend stehen am Ort die verschiedenster Therapeuten zur Verfügung (z.B. zwei Massagepraxen, drei Physiotherapeuten, Ergotherapeutin usw.)

Zwei Krankenhäuser (St.-Josef u. Leopoldina) sowie verschiedene Privatkliniken (u.a. für Psychiatrie u. Augenheilkunde) sowie mehrere Veterinäre sind im benachbarten Schweinfurt ansässig

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

- Kirchen

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

Am Ort ist sowohl ein katholisches Gotteshaus („St. Georg“) als auch eine evangelische Kirche („Christuskirche“) vorhanden

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

Eine Kirche Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tage (Mormonen) befindet sich im ca. 11 km entfernten Dittelbrunn, ein jüdisches Gebetshaus u. eine griechisch/orthodoxe Gemeinde ist im ca. 32 km entfernten Bad Kissingen zu finden

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort Schonungen bzw. der des Landkreises Schweinfurt ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels- u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 66,90 % der Beschäftigten. Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich produzierendes Gewerbe bzw. der sekundäre Sektor (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 31,30 %). Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,80 % eine nur untergeordnete Rolle

In der Gemeinde Schonungen dominieren kleinere bis mittlere Gewerbe- u. Handwerksbetriebe

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

Ein negativer Pendlersaldo von –2.275 bei rd. 3.274 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Arbeitnehmern am Wohnort zeigt ein eher ungünstiges Arbeitsplatzangebot der Gemeinde Schonungen auf (lediglich ca. 999 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreises Schweinfurt beträgt im Berichtsmonat April 2026 rd. 2,90 % und liegt damit unter dem Niveau der bayerischen Arbeitslosenquote von rd. 4,10 %

- *Steuerhebesätze*
  a) Grundsteuer A 380 %
  b) Grundsteuer B 380 %
  c) Gewerbesteuer 380 %

- *Zentralitätsstufe*

Die Gemeinde Schonungen fungiert als Kleinzentrum (Kleinzentren sollen die Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes versorgen)

- *Gebietskategorie*

ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)

- *Kaufkraftkennziffer*

Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Schweinfurt beträgt ***99,90***

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

D.h. die Einwohner des Landkreises Schweinfurt verfügen im Mittel über eine Kaufkraft von 99,90 % gegenüber der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- *Umsatzkennziffer*

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

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

Die Umsatzkennziffer des Landkreises Schweinfurt beträgt ***69,80***, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 30,20 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes

- *Zentralitätskennziffer*

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

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

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

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

Für den Landkreis Schweinfurt ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von ***69,87***

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- Straßenart	Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße
- Zufahrtsmöglichkeiten	Das Bewertungsgrundstück in der Werlingstraße ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)
	In unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstücks z.T. leicht beengte Zufahrtsverhältnisse mit engen Kurvenradien usw., insgesamt jedoch -zumindest für normalen PKW-Verkehr- problemlos
	Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit in diesem Bereich 30 km/h (Zone 30 ab Abzweig Hofheimer Straße/Sattlerstraße)
- Straßenausbau	Die Straße im Bereich des Bewertungsobjektes ist großteils rel. einfach jedoch voll ausgebaut
	Separate bzw. baulich getrennte Gehwege o.ä. sind nicht vorhanden bzw. sind die Gehwege lediglich durch Granit-Einzeiler von der Fahrbahn getrennt (Befestigung Fahrbahn, Gehwege und Stellplätze überwiegend Bitumen-Schwarzdecke, in den Kurvenbereichen auch Beton-Verbundsteinpflaster)
	Straßenlaternen sind in regelmäßigen Abständen (einseitig der Fahrbahn) installiert
	Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes rd. 5,50 m (westliche Fahrbahn) bzw. rd. 6,50 m (südliche Fahrbahn)
- Öffentliche Stellflächen	Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes muss -u.a. wegen der geringen Fahrbahnbreite, der fehlenden Gehwege sowie der zahlreichen Garagen- bzw. Grundstücksausfahrten- als schwierig eingestuft werden
	Im Bereich des Bewertungsobjektes besteht einseitig der Fahrbahn z.T. absolutes Halteverbot (westliche Fahrbahn) bzw. eingeschränktes Haletverbot (südliche Fahrbahn)
	Einige Stellplätze sind entlang der südlichen Fahrbahn (entlang deren Südwestseite) vorhanden
	Die vorhandenen Stellplätze sind kostenfrei u. unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung
	Der Parkdruck -zumindest zum Zeitpunkt des Ortstermins- muss jedoch als hoch eingestuft werden

- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungs-leitungen	- Öffentliches Kanalnetz - Elektrische Energie - Wasser - Telefon - Fernseh-Erdkabel - Breitband-Erdkabel (z.B. Vodafone GigaZuhause Kabel mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 75 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Öffentliches Kanalnetz - Elektrische Energie - Wasser - Telefon - Fernseh-Erdkabel - Breitband-Erdkabel

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt	Vieleck (sh. Katasterauszug in der Anlage)
- Grundstücksbreite	Die mittlere Grundstücksbreite (von Nordwesten nach Südosten) beträgt ca. 28,00 m
- Grundstückstiefe	Die mittlere Grundstückstiefe (von Südwesten nach Nordosten) beträgt ca. 52,00 m
- Grundstückstopographie	Leicht nach Süden fallend (Höhenunterschied von Norden nach Süden rd. 1,00 m)
- 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 zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Mühlbach) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht auszuschließen bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in geringer Tiefe ansteht Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin jedoch nicht erkennbar Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen (diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt)

- Altlasten

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb des ehemaligen Altlastengebietes „Sattler“. Die sogenannte Sattler-Altlast in Schonungen geht auf die ehemalige Farbenfabrik Wilhelm Sattler zurück, die dort im 19. und frühen 20. Jahrhundert (zwischen 1814 und 1930) unter anderem arsenhaltige Farbpigmente wie das sogenannte „Schweinfurter Grün“ herstellte. Durch die jahrzehntelange Produktion gelangten große Mengen giftiger Stoffe, insbesondere Arsen, Blei und Kupfer, in den Boden und das Grundwasser. Erst viele Jahrzehnte später wurde das volle Ausmaß der Belastung erkannt. Untersuchungen Anfang der 2000er Jahre zeigten extrem hohe Schadstoffwerte in einem dicht besiedelten Wohngebiet, weshalb die Fläche zeitweise als größte bewohnte Altlast Bayerns galt. Betroffen waren mehr als hundert Grundstücke auf einer Fläche von rund zehn Hektar. In den Jahren von 2011 bis 2015 wurde eine umfangreiche Sanierung durchgeführt. Dabei wurden belastete Gebäude abgerissen, große Mengen verseuchten Bodens ausgehoben und entsorgt sowie Maßnahmen zur Reinigung und Sicherung des Grundwassers umgesetzt. Insgesamt mussten weit über 100.000 Tonnen kontaminiertes Material entfernt werden. Die Sanierungskosten beliefen sich auf rund 40 Millionen Euro. Heute gilt die Altlastensanierung weitgehend als abgeschlossen, und das Gebiet wurde städtebaulich neu geordnet und teilweise neu genutzt

Aus diesem Grund wurde das Altlastenkataster des Landratsamtes Schweinfurt durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde schriftliche Auskunft eingeholt

Mit Schreiben des Landratsamtes Schweinfurt (Umweltamt/Bodenschutz) vom 26.01.2026 (vertreten durch Frau Wendel) wurde folgender Sachverhalt mitgeteilt:

Das Grundstück liegt im direkten Umfeld des Gebietes der ehemaligen „Sattler-Altlast Schonungen“. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 261 waren keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Das Grundstück wurde daher als sog. MNA-Grundstück eingestuft und in den grundstücksübergreifenden Monitoringplan einbezogen

Unbeschadet der Tatsache, dass das Grundstück Flur-Nr. 261 nach Beendigung der Gesamtmaßnahme nicht mehr als Altlast geführt wird, bleiben die Anforderungen des Abfallrechts an Bodenaushub auf dem Gelände bestehen. Über das Erfordernis von Arbeitsschutzmaßnahmen bei künftigen Bauvorhaben muss im Einzelfall anhand der jeweils konkreten Planung entschieden werden

Für das Grundstück sind aktuell keine anderweitigen Eintragungen in ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem) vorhanden. Dies bedeutet, uns liegen derzeit keine anderweitigen Kenntnisse oder Hinweise von bodenschutzrechtlich relevanten Belastungen des Grundstückes vor

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass diese Auskunft lediglich den aktuellen Datenbestand des Altlastenkatasters wiedergibt, der nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen muss. Auf die eingeschränkte Aussagekraft des Katasters wird deshalb besonders hingewiesen. Das Kataster begründet nur einen nicht näher verifizierten Verdacht der Kontamination der dort aufgeführten Grundstücke. Ein fehlender Eintrag von Grundstücken bedeutet allerdings nicht zwangsweise die Altlastenfreiheit

- Kriegs-Altlasten

Während des Zweiten Weltkriegs blieb Schonungen zunächst weitgehend von direkten Kampfhandlungen verschont, wurde jedoch gegen Kriegsende zunehmend vom Vorrücken der amerikanischen Truppen betroffen. Aufgrund der Nähe zur Industriestadt Schweinfurt, die wegen ihrer Kugellagerindustrie ein wichtiges Ziel alliierter Luftangriffe war, litt auch das Umland unter den Auswirkungen des Krieges. In Schonungen selbst kam es zu Schäden an Gebäuden und Infrastruktur, insbesondere in den letzten Kriegstagen im Frühjahr 1945. Beim Einmarsch amerikanischer Einheiten wurden Brücken und Verkehrswege beschädigt oder zerstört, teilweise auch durch deutsche Truppen, die den Vormarsch verzögern wollten. Zudem führten Artilleriebeschuss und einzelne Gefechte zu weiteren Zerstörungen im Ortsgebiet

Insgesamt sind Kriegsaltlasten (Blindgänger, Munitionsreste u.ä.) auf dem Gebiet des Bewertungsgrundstücks demnach nicht auszuschließen, allerdings ist davon auszugehen, dass solche spätestens nach Kriegsende ordnungsgemäß beseitigt wurden

Die Wertermittlung geht demnach von ungestörten Bodenverhältnissen aus

- Oberflächenbeschaffenheit

Soweit ersichtlich sind ca. 40 % des Grundstückes mittels der aufstehenden Baukörper versiegelt

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

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- Baulasten	Für Bundesland Bayern ohne Bedeutung, da in Bayern kein derartiges Kataster geführt wird
- Denkmalschutz	Lt. Denkmalliste des Landratsamtes Schweinfurt bzw. lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) berühren Belange des Denkmalschutzes das Bewertungsgrundstück nicht (auch nicht in Teilbereichen)
- Ensembleschutz	Lt. Angabe der Gemeinde Schonungen keine Auflagen wegen ortsbildprägender Bausubstanz in diesem Bereich von Schonungen vorhanden Auch augenscheinlich besteht in der näheren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble
- Umlegungs-, Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren	Lt. Aussage der Gemeinde Schonungen ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen und damit verbundener Kostenumlegung zu rechnen
- Beitragssituation	Lt. Auskunft der Gemeinde Schonungen kommt für das Bewertungsgrundstück keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und der Erschließungssatzung der Gemeinde Schonungen in Betracht, da die Beiträge für die erstmalige Herstellung der Straßen vollständig abgerechnet sind Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zukunft auch mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen Nach derzeitigem Stand sind keine beitragsfähigen Erneuerungs- und oder Verbesserungsmaßnahmen bekannt. Es steht auch kein Abrechnungsbetrag aus einer Verbesserungsmaßnahme an

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht	Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der verbindlichen Bauleitplanung mit dem zu bewertenden Objekt, wurde vor Ort -soweit möglich- stichpunktartig überprüft Nach Rücksprache mit der Gemeinde Schonungen sowie Einsicht der Bauakte, kann davon ausgegangen werden, dass die formelle u. materielle Legalität der baulichen Anlagen gewährleistet ist.

Insgesamt konnten keine Abweichungen mit bauordnungsrechtlicher Relevanz festgestellt werden, sodass -ohne Anspruch auf Richtigkeit- die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen angenommen wird

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

- *Baubehördliche Beschränkungen/Bauauflagen*

Erkenntnisse über bauordnungswidrige Bebauung bzw. nicht erfüllte Bauauflagen liegen weder der Gemeinde Schonungen, noch dem Landratsamt Schweinfurt vor, bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

- *Stand der Bauleitplanung*

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

D.h., hier hat sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise u. der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen (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 Gemeinde Schonungen handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine Wohnbaufläche (W)

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

Gemäß der Eigenart der näheren Umgebung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

1 Wohngebäude

2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

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

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

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

- Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

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

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

§ 17 Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- Tatsächliche Grundflächenzahl (überschlägig)

BGF EG	40,00 x 20,00	=	800,00
	- 14,00 x 9,00	=	126,00
	- 10,00 x 9,00	=	90,00
zusammen		***=***	***584,00***

Berechnung GRZ: 584,00 m² : 1 427 m² = 0,409
GRZ tatsächlich: ~ 0,41 (max. zul. 0,60)

- Tatsächliche Geschossflächenzahl (überschlägig)

BGF EG	(sh. oben)	=	584,00
BGF OG	(sh. oben)	=	584,00
zusammen		***=***	***1168,00***

Berechnung GFZ: 1 168 m² : 1 427 m² = 0,819
GFZ tatsächlich: ~ 0,82 (max. zul. 1,20)

- Anmerkung

Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ findet das Dachgeschoss keine Berücksichtigung, da dieses nicht ausgebaut ist

Das Kellergeschoss findet ebenfalls keine Berücksichtigung, da es unterhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt, bzw. die Deckenunterkante des UG im Mittel weniger als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche

- Erforderliche Stellplätze

Dem Bewertungsgegenständlichen Sondereigentum Nr. 3 ist ein KFZ-Abstellplatz im Freien in Form eines Sondernutzungsrechtes zugeordnet

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schonungen sowie der Richtlinie des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist (zumindest in Bezug auf das bewertungsgegenständliche Sondereigentum Nr. 3)

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- Gebäudeart u. Nutzung

Voll unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilien-Hofhaus (Atriumhaus mit zwei Atrien und insgesamt 16 abgeschlossenen Wohneinheiten) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Satteldächer) sowie 16 KFZ-Abstellplätzen im Freien

Bewertungsgegenstand ist der 45,88/1.000 Miteigentumsanteil an Flurstück 261 der Gemarkung Schonungen, verbunden mit dem **Sondereigentum Nr. 3** (Einzimmerwohnung mit Kochnische und Bad, im Erdgeschoss des Block „A“ = Werlingstraße Nr. 11 samt Abstellraum im Kellergeschoss) sowie **Sondernutzungsrecht Nr. 3** (KFZ-Abstellplatz im Freien) ferner das **gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht** (angrenzendes Treppenhaus, Waschraum und Teil des Dachgeschosses und des Innenhofes)

- Grundrissgestaltung

Bei dem Sondereigentum Nr. 3 handelt es sich um eine rel. einfache Einzimmerwohnung mit Kochnische und Bad im Erdgeschoss des Hausblocks „A“ = Werlingstraße 11

Das Sondereigentum umfasst zudem einen einfachen Abstellraum im Kellergeschoss des selbigen Gebäudeblocks

Zudem ist dem Sondereigentum Nr. 3 ein KFZ-Abstellplatz im Freien in Form eines Sondernutzungsrechtes (ebenfalls Nummer 3) zugeordnet

Zudem ist dem Sondereigentum Nr. 3 das gemeinschaftliche Sondereigentum (zusammen mit den Sondereigentümern der Einheiten 1, 9 u. 11) an dem zum Keller und zum Dachgeschoss führenden Treppenhaus, dem Waschraum im Kellergeschoss sowie einem Teil des Dachgeschoss zugeordnet (in den in der Anlage beigefügten Sondernutzungsplänen rot umrandet)

Ebenfalls ist der Sondereigentumseinheit Nr. 3 das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht (zusammen mit den Sondereigentümern der Einheiten 1, 2, 4, 9, 10, 11 und 12) am Innenhof der im Lageplan mit Nr. „A“ bezeichnet und grün umrandet ist zugeordnet

- Geschosshöhen

Kellergeschoss : ~ 2,35 m
Erdgeschoss : ~ 2,70 m
Obergeschoss : ~ 2,70 m
Dachgeschoss : ~ 3,00 m

) ohne Berücksichtigung der Dachschrägen bis OK First

Anmerkung:

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

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

- Lichte Raumhöhen

Kellergeschoss : ~ 2,35 m
Erdgeschoss : ~ 2,40 m
Obergeschoss : ~ 2,40 m
Dachgeschoss : ~ 2,60 m

) ohne Berücksichtigung der Dachschrägen bis UK Firstzangen

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)

- Deckennutzlasten

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

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

4.2 Flächen u. Massen

- Vorbemerkungen

Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden amtlichen Unterlagen (Aufteilungspläne aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt) durchgeführt

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

- Wohnfläche (WFL)	Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV 2004) ermittelt (Anlagen) *<u>WFL demnach:</u>*
Sondereigentum Nr. 3	**rd. 38 m² (Wohnung Nr. 3, Erdgeschoss Haus A)**
- Nutzfläche (NFL)	Die Berechnung der Nutzfläche wurde in Anlehnung an DIN 277/2005 (Berechnung der Netto-Grundfläche) durchgeführt Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht zu den Wohnflächen im Sinne der Wohnflächenverordnung 2004 zählen *<u>NFL demnach:</u>*
Sondereigentum Nr. 3	**rd. 5 m² (Kellerraum Nr. 3)**

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- Allgemein	Die Bauweise des Bewertungsobjektes ist gemäß § 22 BauNVO als „offen“ zu bezeichnen Die Gebäude sind zwar nicht mit seitlichem Grenzabstand errichtet, allerdings weisen die zusam-menhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge von weniger als 50 m auf

5.2 Baujahre

- Grundsubstanz	ca. 1938
- Sanierung/Modernisierung	- Umfängliche Sanierung/Modernisierung vermutlich Ende der 1970er, Anfang der 1980er Jahre und zwischen 1995 und 1997 (Fenster, Türen u.ä.) - Erneuerung der Heizzentrale ca. 2016 - Modernisierung der Fassade, des Sockels, Erneuerung der Rinnen und Fallrohre sowie Errichtung von Briefkastenanlagen in der jüngeren Vergangenheit (vermutlich innerhalb der vergangenen zwei bis drei Jahre)

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 06.05.2026

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

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

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen, sowie die statische Tragfähigkeit von einzelnen Bauteilen konnte aus vor genannten Gründen nicht überprüft werden. Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit kann nicht automatisch angenommen werden, wird jedoch unterstellt

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

- Fundamente/Gründung	Nicht feststellbar, vermutlich Stampfbeton Einzel- und Streifenfundamente
- Außenwände	Kellergeschoss vermutlich Bruchstein-Mauerwerk bzw. Stampfbeton (gegen Erdreich), Geschosswände vermutlich Vollziegel- bzw. Schwemmstein-Mauerwerk
- Innenwände	Nicht feststellbar, vermutlich wie vor
- Decken	
Konstruktion	Über Kellergeschoss schlaff bewehrte Stahlbeton-Rippendecke bzw. Hohlkörperdecke (eventuell sog. Hourdisdecken), über Erd- u. Obergeschoss vermutlich Holz- Balkendecken
Aufbau	Nicht feststellbar, Erdgeschoss vermutlich Zement-Verbundestrich, ansonsten vermutlich Holz-Dielen, Span-Verlegeplatten u.ä.
Untersichten	Kellergeschoss sichtbare Schalungsstruktur mit hellem Farbanstrich, Flur Paneelenverkleidung, ansonsten nicht feststellbar
- Dach	
Konstruktion	Nadelholz-Dachstuhl (vermutlich Sparrendachstuhl)
Wärmedämmung	Nicht feststellbar, eventuell Mineralwolle zwischen Sparren bzw. innerhalb der Decke über dem OG
Eindeckung	Ton-Falzziegel
Rinnen u. Fallrohre	Titanzinkblech
- Treppen	
KG – EG	Lackierte Betontreppe (vermutlich Blockstufen) mit Stahlhandlauf

EG bis DG	Eingestemmte Massivholz-Wangentreppe mit Massivholzgeländer
- Wandbehandlung	
außen	Sockel/Kellergeschoss Kunstharzputz, ansonsten mineralische Putzflächen mit Farbanstrich
innen	Kellergeschoss geweißelte Kalkputzflächen, Flur/ Treppenhaus Rauputz mit hellem Farbanstrich, ansonsten nicht feststellbar
- Fenster	Kellergeschoss Kunststoff-Isolierglasfenster mit Einhebel- Dreh-/Kippbeschlägen, ansonsten lasierte Holz-Isolierglasfenster
- Sonnenschutz	Mechanische Kunststoff-Rollläden
- Türen	
Eingangstüren	Hauseingang lasierte Holz-Sprossentüren mit Isolierglas-Lichtausschnitten, Wohnungseingangstür furnierte Holztür mit Futter und Verkleidung
Innentüren	Nicht feststellbar
- Fußböden	Kellergeschoss größtenteils Estrich, Waschraum keramische Fliesen, Flur/Treppenhaus EG ebenfalls keramische Fliesen, innerhalb des Sondereigentums nicht feststellbar
- Heizung	
Zentrale	Nicht feststellbar, vermutlich zentrale, ölbefeuerte Warmwasser-Pumpenheizung
Warmwasserbereitung	Nicht feststellbar, vermutlich zentral über Heizzentrale
Brennstoffbevorratung	Nicht feststellbar
Heizkörper	Nicht feststellbar
- Installation	
Frischwasser	Soweit erkennbar verzinkte Stahlleitungen (Zustand nicht beurteilbar)
Heizleitungen	Nicht feststellbar
Abwasser	Soweit erkennbar Hochtemperaturrohre (Zustand -soweit erkenn- bzw. beurteilbar- altersgemäß normal)
- Sanitär	
Kellergeschoss	Waschraum (4 x Waschmaschinenanschluss)
Sondereigentum Nr. 3	Nicht feststellbar, lt. Aufteilungsplänen: Bad (1 x WC, 1 x Handwaschbecken bzw. Waschtisch, 1 x Dusche), Kochnische (Spülenanschluss)
- Elektro	Nicht feststellbar, vermutlich rel. einfache, jedoch funktionsfähige E-Installation mit Schutzkontakten und Fehlerstromabsicherung
- Wärmeschutz	Insgesamt nicht feststellbar

	Soweit erkennbar lediglich einfacher bzw. durchschnittlicher Standard (Außenwände ohne zusätzlichen Wärmeschutz, Dämmung zum unausgebauten Dachraum nicht beurteilbar, Fenster zwar isolierverglast jedoch stark veraltet usw.)
	Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV von außen nicht erkennbar
	Lt. vorliegendem Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 16 ff EnEV, vom 09.07.2019 aus dem Besitz der Hausverwaltung (Aussteller „ista Deutschland GmbH) beträgt der Energieverbrauchskennwert (inklusive Warmwasser) 147 kWh/(m²a), was im Wesentlichen der Energieeffizienzklasse „E“ entspricht
- Schallschutz	Von außen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar, bauartbedingt vermutlich lediglich einfacher Standard
	Trennwand zur Nachbarwohnung und zum Treppenhaus vermutlich lediglich einschalig ohne akustische Trennlage
	Im Übrigen vermutlich bestenfalls DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend
- Brandschutz	Von außen keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar
	Vermutlich jedoch bestenfalls DIN 4102 (Brandschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend
	Aussagen zu den seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmelder sind nicht möglich
- Nebengebäude	***----***
- Außenanlagen	Befestigung Atrium bzw. Innenhof stark schadhafte bzw. mehrfach gerissene Betonfläche, sonstige Befestigung sowie Stellplätze farbiges Beton-Verbundsteinpflaster
- Belichtung u. Belüftung	Sondereigentum Nr. 3 ausschließlich Südost- sowie Nordwestbelichtet (über Innenhof/Atrium)
- Architektonische Baugestaltung	Baukörper ohne architektonische Besonderheiten
- Besondere Bauteile	
- Nebengebäude	
Kurz-Baubeschreibung	-----

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	- Erhebliche Feuchtigkeitsschäden an den Kellergeschoss-Umfassungswänden (derzeit laufende Trocknungsmaßnahmen im Kellergeschoss)
- Tierischer Schädlingsbefall	Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
- Pflanzlicher Schädlingsbefall	Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
- Gesundheitsgefährdende Baustoffe	Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
- Bauunterhalt	Insgesamt nicht ungepflegt wirkender Baukörper, letzte größere Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen jedoch rel. weit zurückliegend. Insgesamt rel. einfache, jedoch instandgehaltene Wohnanlage

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Sondereigentum Nr. 3 handelt es sich um eine rel. einfache Einzimmerwohnung mit Kochnische und Bad im Erdgeschoss des Hausblocks „A“ = Werlingstraße 11, der Gemarkung Schonungen (Lage im ehemaligen Sattler-Altlastengebiet)

Das Sondereigentum umfasst ebenfalls einen einfachen Abstellraum im Kellergeschoss des selbigen Gebäudeblocks

Zudem ist dem Sondereigentum Nr. 3 ein KFZ-Abstellplatz im Freien in Form eines Sondernutzungsrechtes (ebenfalls Nummer 3) zugeordnet

Weiter ist dem Sondereigentum Nr. 3 das gemeinschaftliche Sondereigentum (zusammen mit den Sondereigentümern der Einheiten 1, 9 u. 11) an dem zum Keller und zum Dachgeschoss führenden Treppenhaus, dem Waschraum im Kellergeschoss sowie einem Teil des Dachgeschoss zugeordnet (in den in der Anlage beigefügten Sondernutzungsplänen rot umrandet)

Ebenfalls ist der Sondereigentumseinheit Nr. 3 das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht (zusammen mit den Sondereigentümern der Einheiten 1, 2, 4, 9, 10, 11 und 12) am Innenhof der im Lageplan mit Nr. „A“ bezeichnet und grün umrandet ist, zugeordnet

Das vermutlich 1938 erbaute Wohnhaus wurde vermutlich mit Schwerpunkt Ende der 1970er/Anfang der 1980er Jahre rel. umfänglich saniert und modernisiert

Weitere Modernisierungen erfolgten in der jüngeren Vergangenheit (Fassade usw.). Dennoch rel. einfach wirkende Wohnanlage (da eine Innenbesichtigung jedoch nicht ermöglicht wurde, sind explizite Aussagen zum Innenzustand und dem Ausstattungsstandard des Sondereigentums nicht möglich)

Insgesamt nicht unangenehme Wohnlage innerhalb von rel. dicht bebautem, nicht mehr ganz jungem Wohngebiet von Schonungen mit Nähe zum Ortsrand

Weiterer Standortvorteil dieser Immobilie ist die gute bzw. überdurchschnittliche Infrastruktur der Gemeinde Schonungen sowie die gute Verkehrsanbindung (Nähe zu BAB 70, DB-Haltepunkt sowie Stadtbusanbindung usw.)

Wohnung vermutlich vermietet

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 Gebäudlichkeiten (sh. auch Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 914, Abb. 3)

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

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

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Ein- 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 mit zugehörigem Keller-Abstellraum (Sondereigentum Nr. 3) und einem KFZ-Abstellplatz im Freien (Sondernutzungsrecht Nr. 3) sowie verschiedenen gemeinschaftlichen Sondernutzungsrechten

Derartige Immobilien 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 Sondereigentumseinheit Nr. 3 mit Sondernutzungsrechten 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 des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Schonungen bzw. für die Bodenrichtwertnummer 17408001 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 120.- €/m² für baureifes Land

Dieser Bodenwert bezieht sich jedoch in der Regel auf ein Referenzgrundstück mit einer Größe von 700 Quadratmetern

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch 1.427 Quadratmeter

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

Der Umrechnungskoeffizient (UK) bei einer Grundstücksgröße von 700 m² (= Vergleichsobjekt) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 1.427 m² (= Bewertungsobjekt) beträgt dieser 0,96 (Wert für ein Grundstück mit einer Fläche von 1.200 Quadratmetern, da weitere Extrapolation über diesen Bereich hinaus nicht sachgerecht)

Umrechnungskoeffizient bei 1.427 m² demnach: (0,96 : 1,00) = 0,96

Bodenwert bei 1.427 m² demnach: 120.- € x 0,96 = 115,20 €/m²/rd. 115,00 €/m²

Der Wert der bestehenden Erschließung ist in diesem Richtwert bereits inkludiert

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

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die tatsächliche Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge (für die Gemarkung Schonungen/Bodenrichtwertnummer 17408001) mit 115.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert Fl. Nr. 261 (zum 06.05.2026) demnach:

Angepasster Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte	:	115.- €/m² (ebf.*)
x		
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	1 427 m²
=		
Gesamtbodenwert (ebf.)	***:***	***164 105.- €***
Daraus 45,88/1.000 Miteigentumsanteil SE Nr. 3	***:***	***7 529.- €***

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. 3 *(zum 06.05.2026):*	***7 529.- (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 34 Pkt. 7.2.4

Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. 3 *(zum 06.05.2026):*	***7 529.- (ebf.*)***

7.3.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

Grundlage für die Ermittlung der vermietbaren Flächen (Sondereigentum Nr. 3 bzw. Wohnung Nr. 3) ist die in der Anlage beigefügte Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 (WoFlV 2004)

Ebenso stellt der zugeordnete KFZ-Abstellplatz im Freien (Sondernutzungsrecht 3) eine vermietbare Fläche dar, der jedoch nicht nach seiner tatsächlichen Fläche, sondern -wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet wird

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. 3 ist vermutlich vermietet, Aussagen zum Mietverhältnis sind jedoch nicht möglich

Lt. Angabe der Hausverwaltung beträgt die Höhe des monatlichen Hausgeldes für das Sondereigentum Nr. 3 derzeit 265.- €

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage für das Sondereigentum Nr. 3 beträgt (zum 31.12.2025) 734,08 Euro

Der Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 3 hat Rückstände gegenüber der Eigentümergemeinschaft (Rückstand Hausgeld seit Mai 2023 bis heute und Abrechnung 2022). Die genaue Höhe der Rückstände wurde durch die Hausverwaltung jedoch nicht beziffert

Lt. Angabe der Hausverwaltung 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, da Mietpreisniveau in Schonungen dem in Schweinfurt gleicht bzw. ähnelt

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei einem fiktiven Baujahr zwischen 1976 u. 1984 (Bewertungsobjekt entspricht aufgrund von Modernisierungen dieser Baujahrsklasse), bei einer Wohnungsgröße von unter 50 Quadratmeter Wohnfläche u. guter Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 6,38 bis 6,99 €/m² genannt

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am untern Wertniveau für angemessen. Quadratmetermiete demnach: ~ 6,40 €/m²

Für den Keller-Abstellraum sowie die gemeinschaftlichen Sondernutzungsrechte sind keine expliziten Mieten erzielbar

Für KFZ-Stellplätze im Freien werden rd. 15.- € je Monat u. Stellplatz gezahlt

7.3.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	**Wohn-/Nutzfläche m²**	**nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete**		
		je m² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung Nr. 3 KFZ-Abstellplatz Nr. 3	38 m² ----------	6,40 pauschal	243,20 15,00	2 918,40 180,00
Summe (R o h e r t r a g) ***Rohertrag gerundet***			***258,20***	***3 098,40*** ***3 098,00***

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:

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

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

- V e r w a l t u n g s k o s t e n
Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte u. Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses u. der Geschäftsführung
- I n s t a n d h a l t u n g s k o s t e n
Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung u. Witterungseinwirkung entstehenden baulichen od. sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum geschaffen wird
- M i e t a u s f a l l w a g n i s
Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten u. Pachten, Vergütungen u. Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung

7.3.7 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 Bezugsfertigkeit ein Betrag von 4 % des Rohertrages genannt

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 429.- € je Wohneinheit und Jahr sowie höchsten 47.- € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **15,36 %** (tatsächliche Verwalterkosten 324,02 €/Jahr, d.h. **rd. 10,46 %**)

Gewählte Verwaltungskosten *SE Nr. 3:*	***10 % 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 Bezugsfertigkeit 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 Bezugsfertigkeit 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 **19,98 %**

Gewählte Instandhaltungskosten *SE Nr. 3:*	***18 % 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. 62.- € 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. 3:*	***3 % des Rohertrages***

⇩

Gesamt-BWK *SE Nr. 3:*	***(10 % + 18 % + 3 %) = 31 %***

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 stark 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 88 Jahren (Baujahr 1938) und einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren demnach eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von negativen 18 Jahren. Dies erscheint selbsterklärend als unrealistisch, da das Gebäude und vermutlich auch das Sondereigentum Nr. 3 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 nicht ungepflegten Objektzustandes sowie diverser durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen und der massiven Bauweise eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **30 Jahren** sachverständig geschätzt und für die weitere Wertermittlung herangezogen

Gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer demnach	***: 30 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 30 J. RND u. 2,00 % Liegenschaftszinssatz	***: 22,40***

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 von außen erkennbar bzw. sind diese ggf. in den angewendeten Berechnungsparametern impliziert, lediglich für den anzunehmenden Reparaturstau innerhalb des Sondereigentums Nr. 3 (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung) halte ich einen pauschalen Abzug von 5.000.- € für erforderlich (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

Baumängel- u. Bauschäden	***5 000.- €***

7.4 Ertragswert

7.4.1 Ertragswertberechnung: Sondereigentum Nr. 3

Mietertrag/Jahresrohertrag	*sh. Pkt. 7.3.5 (Seite 35)*	*€*		*3 098.-*
-				
Bewirtschaftungskosten				
(31 % aus 3 098.-)	*sh. Pkt. 7.3.7 (Seite 37)*	*€*	*-*	*960.-*
=				
Jahresreinertrag	*sh. Pkt. 7.3.8 (Seite 37)*	*€*	*=*	*2 138.-*
-				
Verz. des Bodenwertanteils				
(2,00 % aus 7 529.-)	*sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.3.9*	*€*	*-*	*151.-*
=				
Barwert des Jahresreinertrages	*sh. Pkt. 7.3.11 (Seite 38)*	*€*	*=*	*1 987.-*
x				
Rentenbarwertfaktor	*sh. Pkt. 7.3.12 (Seite 38)*		*x*	*22,40*
=				
Gebäudeertragswert		*€*	*=*	*44 509.-*
-				
Mängel u. Schäden	*sh. Pkt. 7.3.13 (Seite 39)*	*€*	*-*	*5 000.-*
+				
Bodenwertanteil				
(Sondereigentum Nr. 3)	*sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 34)*	*€*	*+*	*7 529.-*
=				
Rechnerischer Ertragswert				
(Sondereigentum Nr. 3)		*€*	*=*	*47 038.-*
=				
Ertragswert Sondereigentum Nr. 6 gerundet		***€***		***47 000.-***

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von:	
(47 000.- : 38 m²)	*1 237.-*
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von	
(47 000.- : 3 098.-)	*15,17*

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: *(sh. Seite 40)*	***: 47 000.- €***

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf der Seite 40 unter Punkt 7.4.1 durchgeführte Ertragswertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 32 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 ***(13.05.2024)*** *ermittle ich:*

einen Verkehrswert von: ***Schonungen, Fl. Nr. 261 (Sondereigentum Nr. 3 mit Sondernutzungsrecht Nr. 3 und gemeinschaftlichen Sondernutzungsrechten) : 47 000.- €****

in Worten: siebenundvierzigtausen 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, 15.05.2026



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

****) ohne Berücksichtigung der Belastung in Abt II/1, 2, 3 u. 4***

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFlV 2004)

Einheit: Sondereigentum Nr. 3, EG, Block A (Werlingstraße 11)

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	**Grundfläche** nach § 3 WoFlV (Raumgröße ohne Abzugsflächen) m x m	**Abzugsfläche** nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFlV m x m	**Ermittelte Grundfläche** Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m²
Flur	1,60 x 1,80		2,88
Bad/WC	2,80 x 1,80		5,04
Wohnraum/Küche	6,50 x 4,60		29,90
Grundflächensumme bei Fertigmaß			***37,82***
Grundflächensumme bei Rohbaumaß			
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)			
Anrechenbare Wohnfläche			***37,82***
Wohnfläche g e r u n d e t			***38,00***

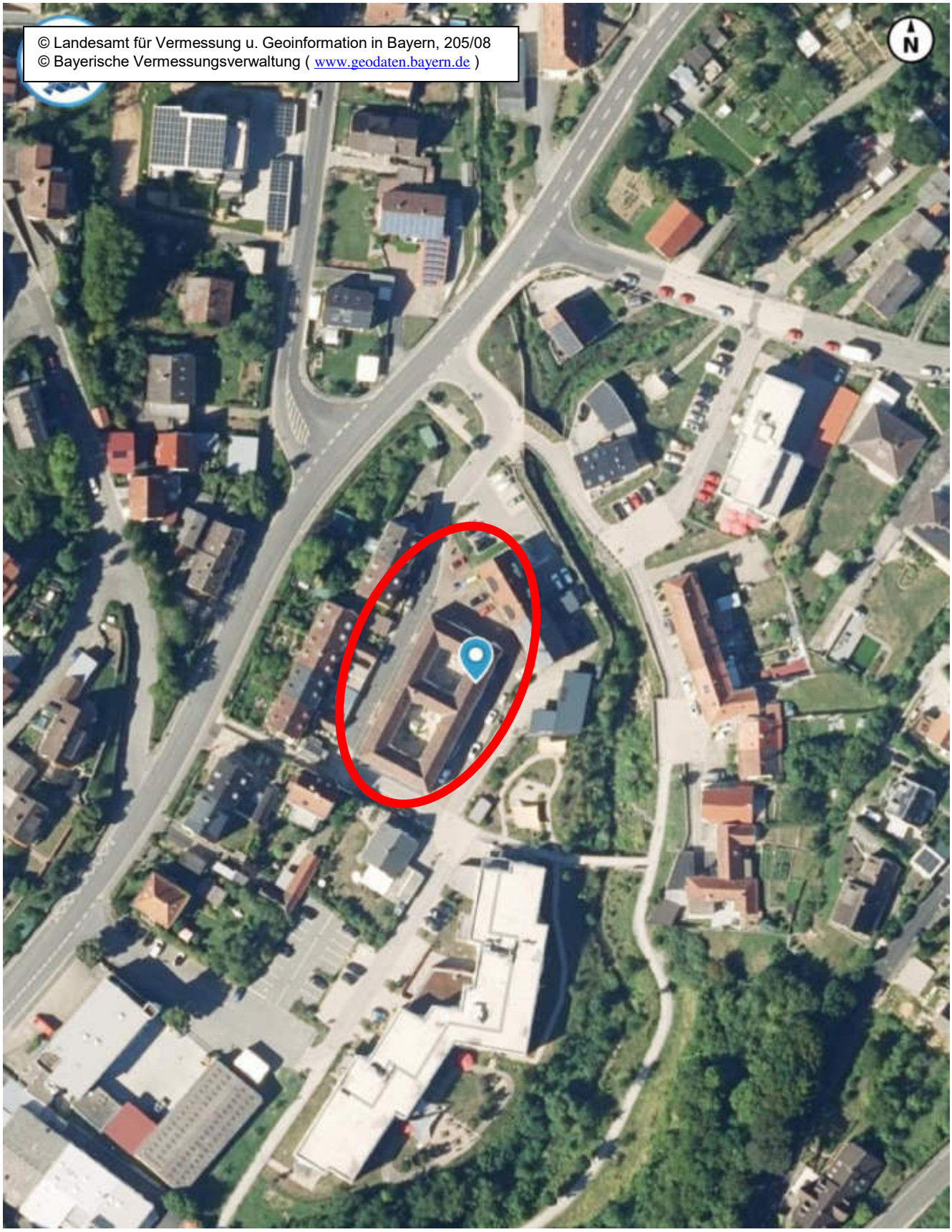
9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche (nach DIN 277/2005)

Gebäude: Sondereigentum Nr. 3, KG, Block A (Werlingstraße 11)						
Raumbezeichnung	**m x m**	**Nutzfläche HNF** m²	**Nutzfläche NNF** m²	**VF** m²	**TF** m²
Kellerraum	2,30 x 1,30		2,99		
	+ 1,70 x 0,55		0,94		
	+ 1,40 i.M. x 1,10		1,54		
Summe			**5,47**		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)		***5,47 m²/rd. 5,00 m²***			

9.3 Straßenkarte



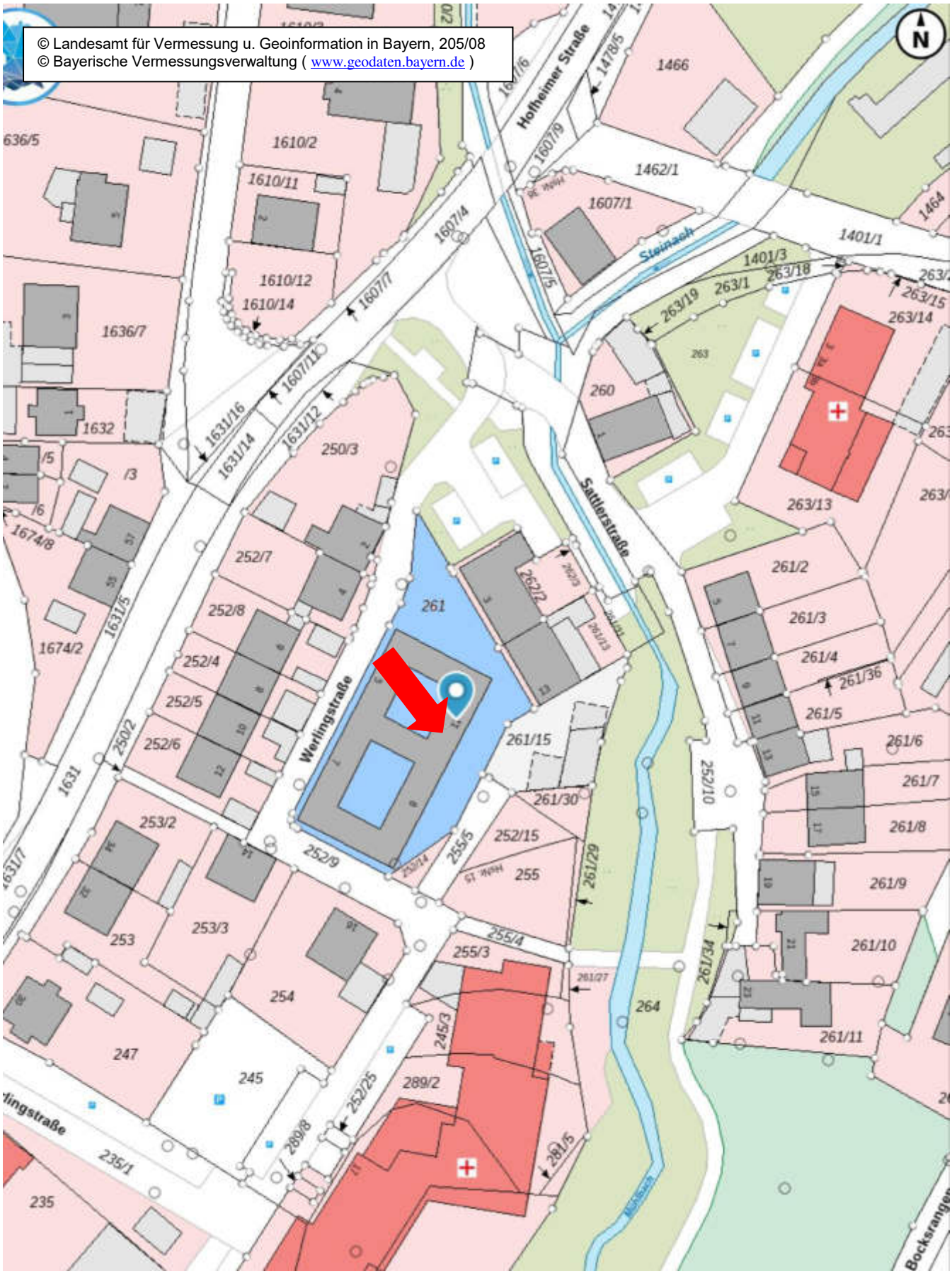
9.4 Luftbild


© Landesamt für Vermessung u. Geoinformation in Bayern, 205/08
© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
N

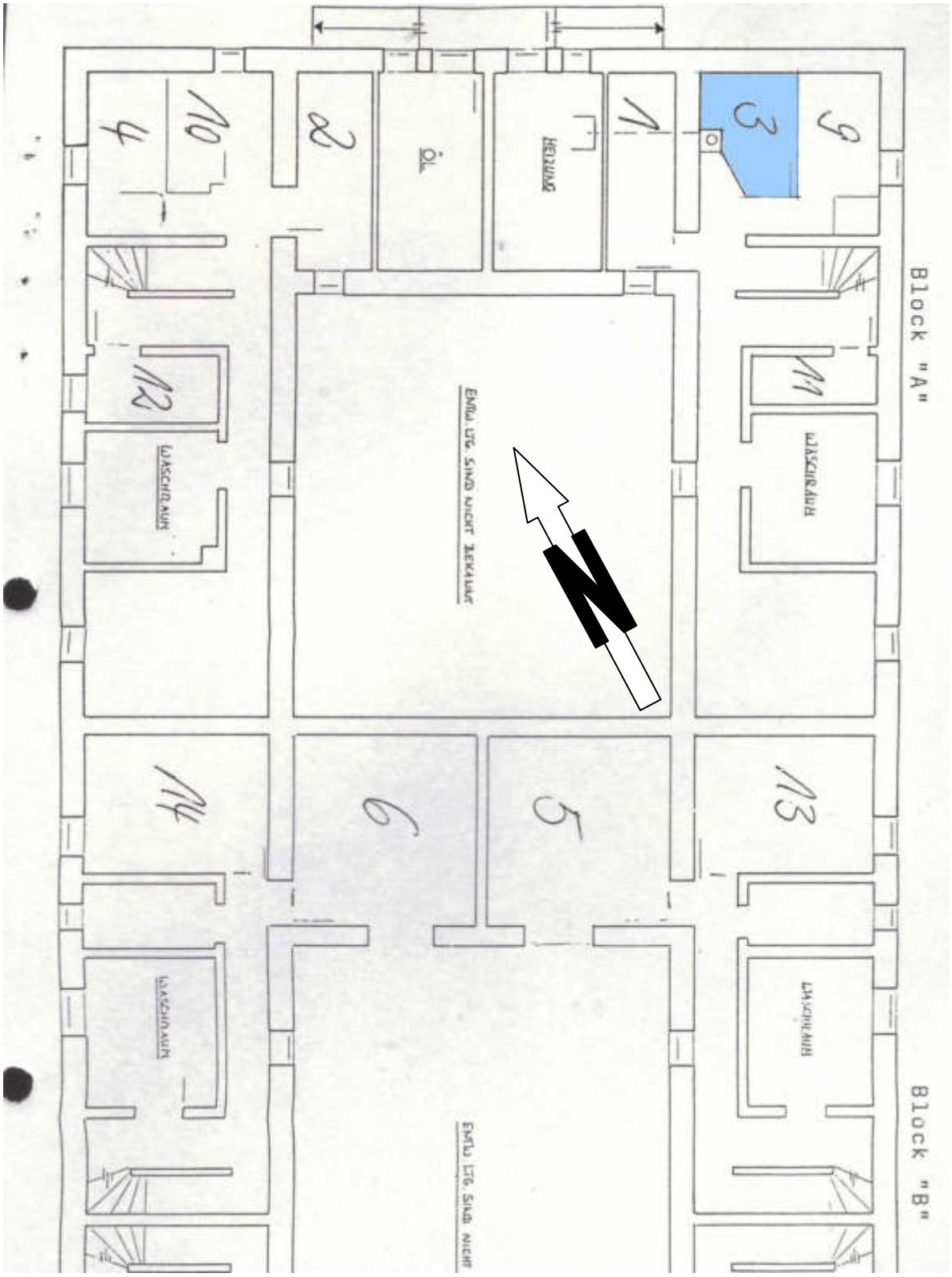
9.5 Ortsplan


© Landesamt für Vermessung u. Geoinformation in Bayern, 205/08
© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Deutschmühle
Berg-
friedhof
Krautfeld
Kalte Elsen
280
270
338
214
Hofheimer Straße
Hauptstraße
Grobesberg
Waldstraße
Eichenstraße
Ahornstraße
Ulmenstraße
Lärchenstraße
Jahnstraße
Bachstraße
Dachleite
Steigerwald
Am Berg
Am Wollenbach
Rohrauer Br

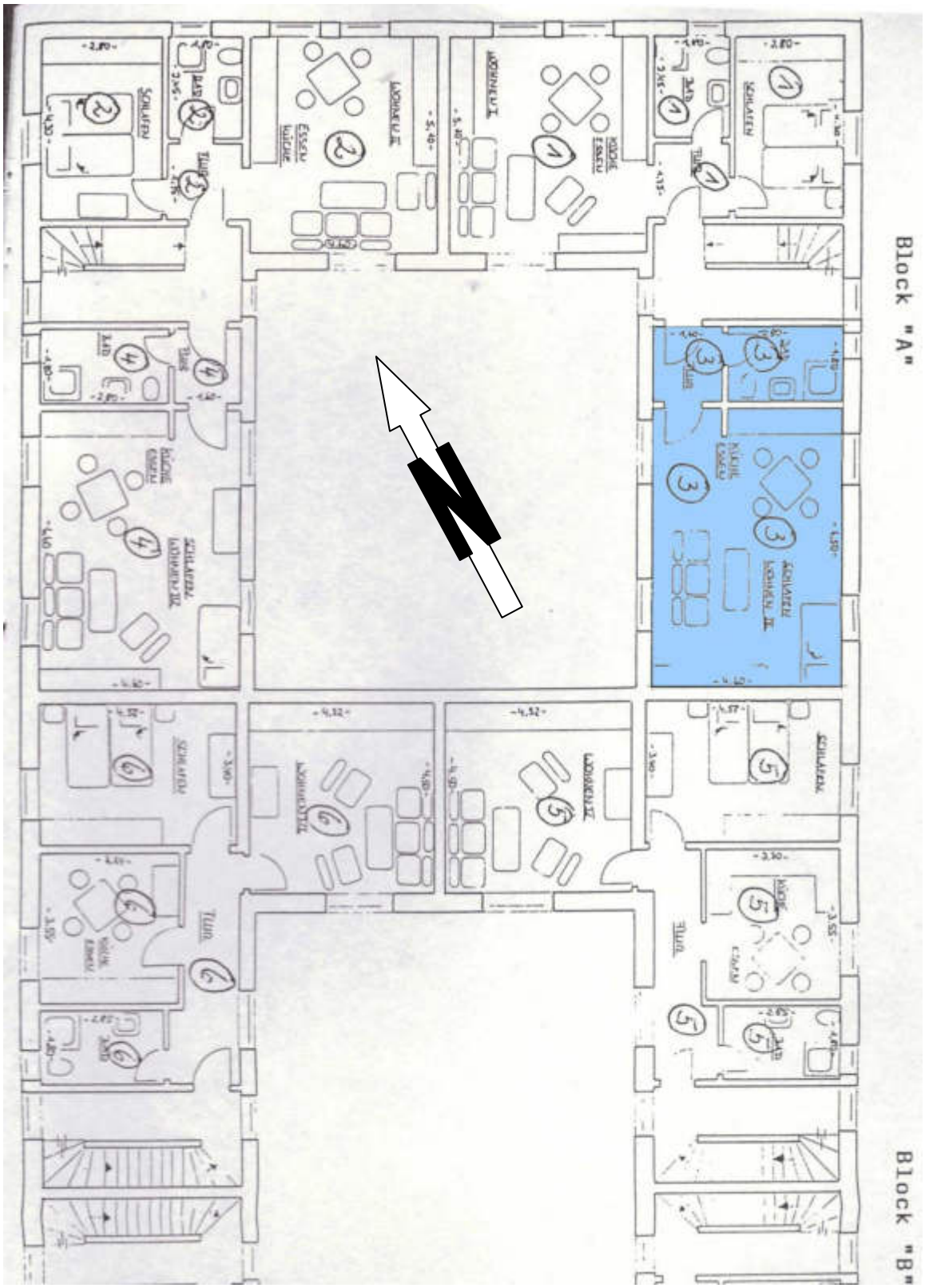
9.6 Lageplan (M 1 : 1000)



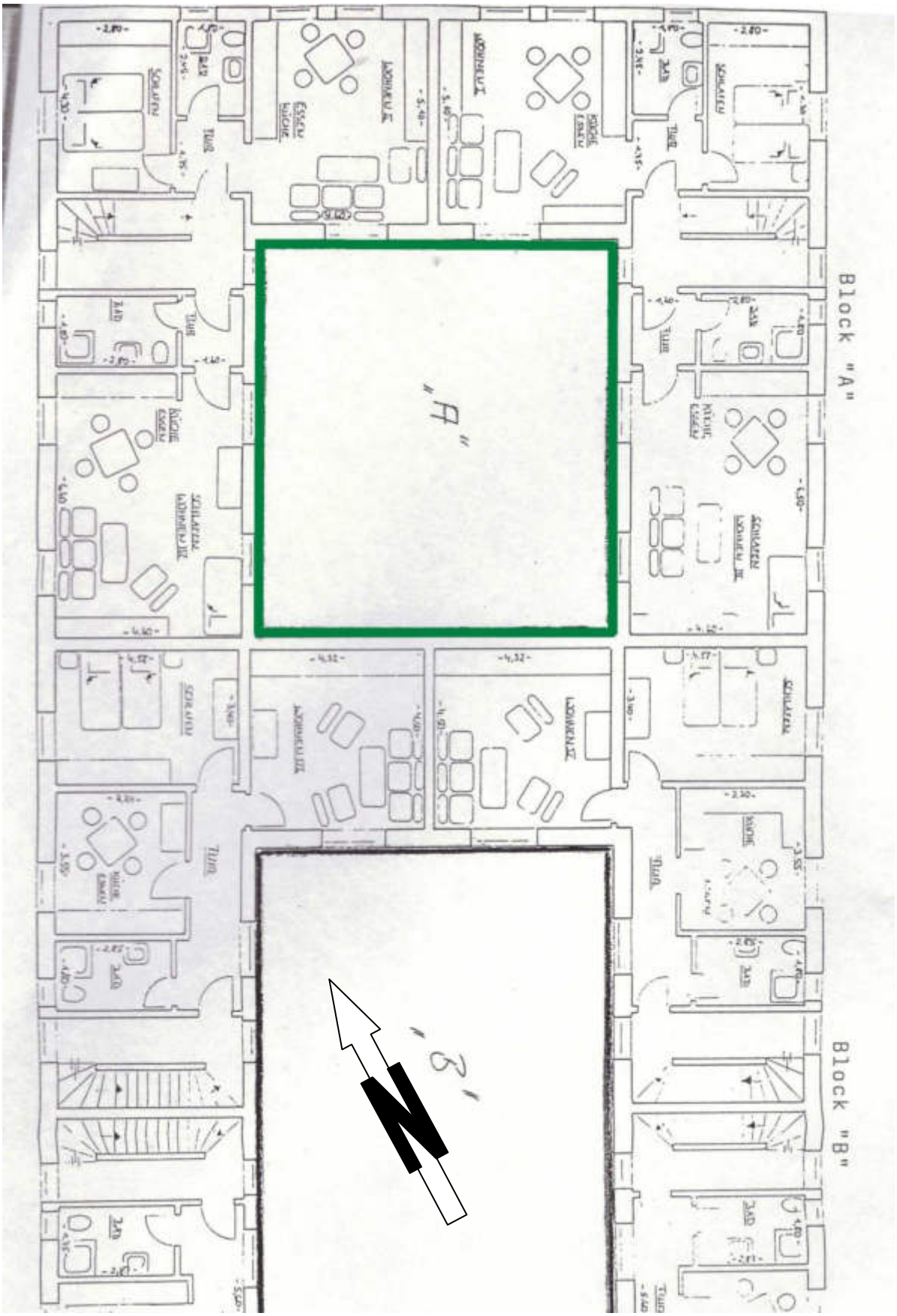
***9.7 Aufteilungspläne, verkleinert aus M 1 : 100**: (Grundriss Kellergeschoss)*



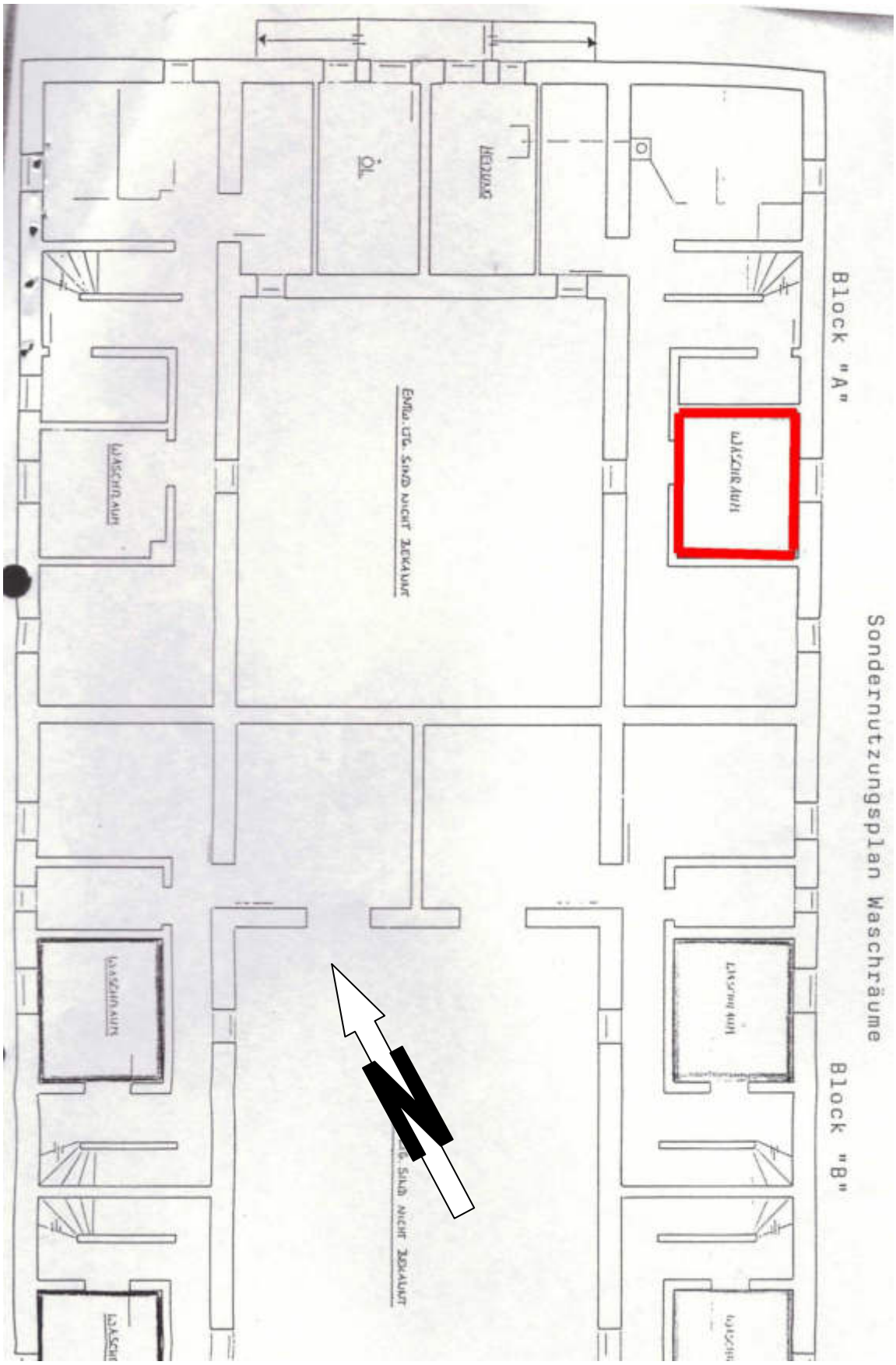
(Grundriss Erdgeschoss)



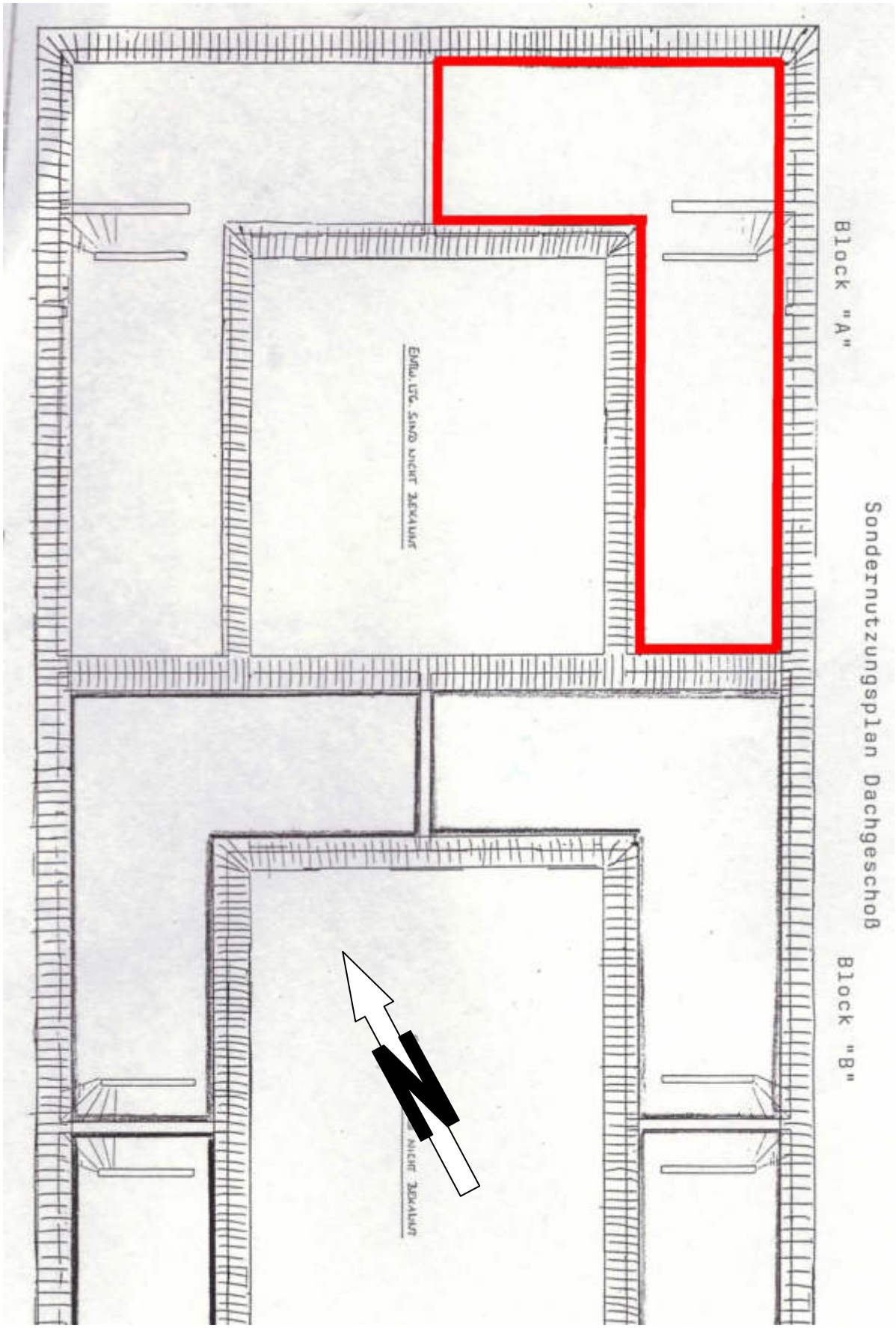
(Sondernutzungsplan Innenhof Erdgeschoss)



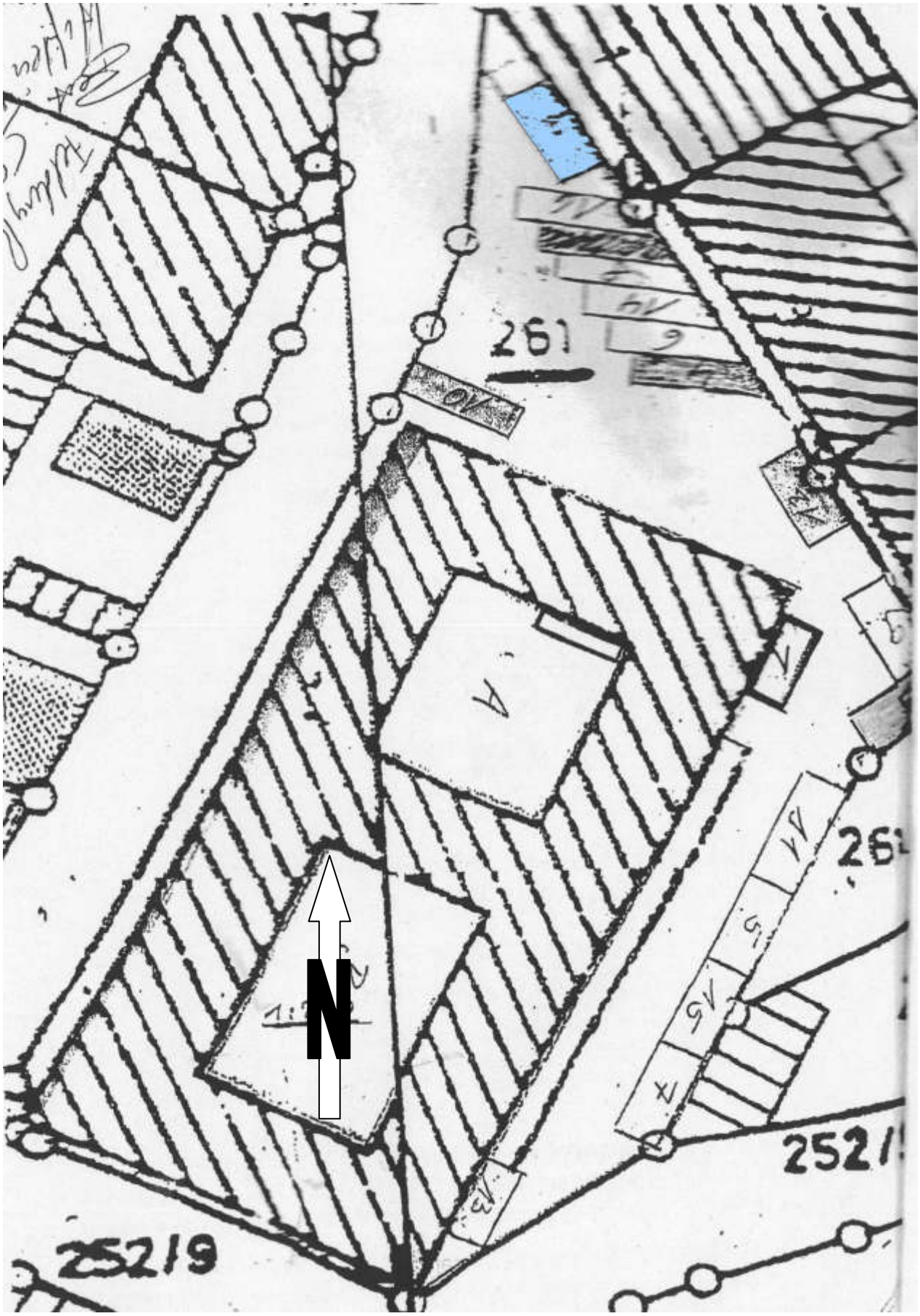
(Sondernutzungsplan Waschraum Kellergeschoss)



(Sondernutzungsplan Dachgeschoss)



(Sondernutzungsplan Stellplätze)



9.8 Lichtbilder *(vom 06.05.2026)*



Nordwestseite (von N)



Südostseite (von NO)



Südostseite (von SO)



Südostseite bzw. Nordostseite (von O)



Südostseite bzw. Südwestseite (von SO)



Nordwestseite, bzw. Südwestseite (von SW)



Nordostseite bzw. Nordwestseite (von N)



Blick auf KFZ-Abstellplatz Nr. 3 (von Nordwesten)



Blick in Werlingstraße (von Südosten nach Nordwesten)



Blick in Werlingstraße (von Nordosten nach Südwesten)

9.9 Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

ista

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

BY-2019-002781289
Registriernummer [2]

08.07.2029
Gültig bis

Objektnummer

1350683
ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend
Gebäudetyp

Werlingstraße 5 - 11 ; 97453 Schonungen
Adresse

Gebäudeteil

1930
Baujahr Gebäude [3]

2017
Baujahr Wärmeerzeuger [3] [4]

16
Anzahl Wohnungen

989,32 m² ☒ nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Gebäudenutzfläche (A_N)

Leichtes Heizöl
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]

keine
Art der erneuerbaren Energien

keine
Verwendung der erneuerbaren Energien

Gebäudefoto (freiwillig)

Art der Lüftung/Kühlung ☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises
☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller
ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

09.07.2019 Ronny Thieme
Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 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

ista

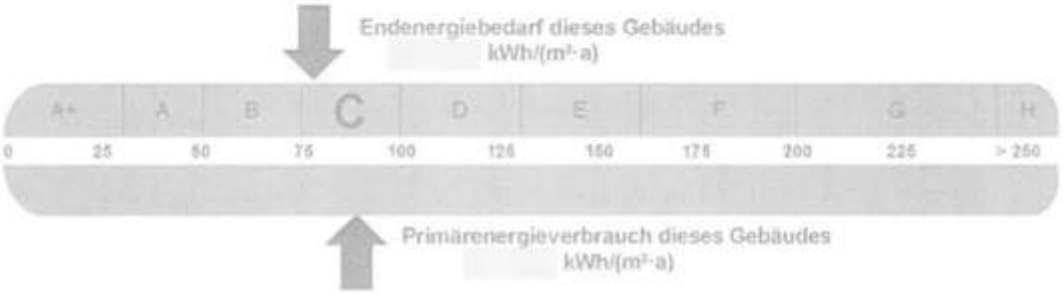
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

BY-2019-002781289

Registriernummer [2]

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV [4]

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

Jahres-Primärenergiebedarf Qp: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a)

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT': W/(m²·K) Anforderungswert: W/(m²·K)

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 9 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): ☐ eingehalten

☐ 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: Deckungsanteil: %

%

%

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 Endenergiebedarf



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. Insofern sind die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Zahlenwerte 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] Bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 2 EnEV. [5] Bei Neubau.
[6] Bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG. [7] Bei Verwendung eines Stellplatzverfahrens.

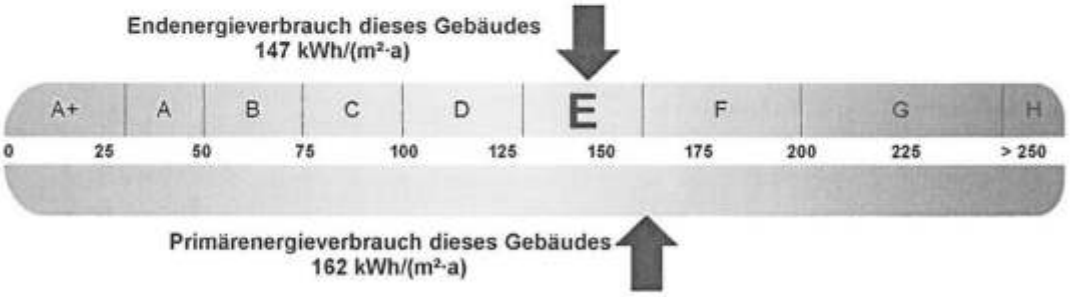
Energieausweis für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2019-002781289
Registriernummer [2]

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

147 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.16	31.12.18	Leichtes Heizöl	1,10	436.593	75.378	361.215	1,02

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung., die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

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

ista

BY-2019-002781289
Registriernummer [2]

Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind [X] 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	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	[X]	[ ]		
2	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	[X]	[ ]		
3	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	[X]	[ ]		
			[ ]	[ ]		
			[ ]	[ ]		
			[ ]	[ ]		
			[ ]	[ ]		
			[ ]	[ ]		
			[ ]	[ ]		
			[ ]	[ ]		

[ ] 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: **Keine weiteren Angaben möglich.**

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

ista

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

Erläuterungen

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 sogenannte „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 Warmwasseraufbereitung 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 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 insgesamt 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 Endenergiebasis 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, FlurbereinigungsG, GrundbuchO u. ZVG (3. Auflage 2002)
BauGB	mit BauNVO, PlanzV, WertV u. Richtlinien u. Raumordnungsgesetz (35. Auflage 2003)
BGB	mit BeurkundungsG, BGB- Informationspflichten-VO, ProdukthaftungsG, UnterlassungsklagenG, WohnungseigentumsG, ErbbauVO, Gewalt - schutzG (54. Auflage 2003)
MietR	mit BGB- Mietrecht (alt/neu), NeubauMV, II BV, WoBindG, WoFG, Wirtschaftsstrafrecht, WEG, WoVermittG (37. Auflage 2003)
Booberg	Kompendium für Makler, Verwalter, Sachverständige u. Bauträger (10. Auflage 2003)
Blümle/Francke	VWA Band I, Volkswirtschaftslehre (2. Auflage 1999)
Hauser/Kammerer/Lüdeke	VWA Band II, methodische u. quantitative Grundlagen der Volks- u. Betriebswirtschaftslehre (1. Auflage 1995)
Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg	Studienunterlagen zum Kontaktstudiengang Sachverständigenwesen