Florian Muck

Dipl.- Sachverständiger (DIA)

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

Üchtelhausen/Zell, 11.04.2023

Gutachten S 04/2023

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

Aktenzeichen	***803 K 7/22***
Qualitätsstichtag	***05.04.2023 (Datum der Ortsbegehung)***
Stadt/Gemeinde	97616 Bad Neustadt a.d. Saale
Ortsteil/Straße	Herschfeld/Am Waldsportpfad 3 (Fl. Nr. 475/5) Herschfeld/Erfurter Straße 12 (Fl. Nr. 476/5) } vereinigt
Gebäude/Bebauung	Wohnhaus mit Büro und Garagen
Bewertungsgegenstand	***a)*** ***Sondereigentum Nr. 1****: 75/100 Miteigentumsanteil an den vereinigten Flurstücken 475/5 u. 476/5 verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1 (Wohn- u. Kellerräume im Untergeschoss, Wohnräume u. Garagen im Erdgeschoss sowie Wohnräume im gesamten Dachgeschoss) sowie Sondernutzungsrecht an der Holzlege* ***b)*** ***Sondereigentum Nr. 2****: 25/100 Miteigentumsanteil an den vereinigten Flurstücken 475/5 u. 476/5 verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 2 (Büroräume im Untergeschoss) sowie Sondernutzungsrecht an den KFZ-Abstellplätzen 1 u. 2*

Umfang des Gutachtens: 70 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) 5
2.2 Grundbuchdaten Seite(n) 5 – 7
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung Seite(n) 7
2.3.1 Standort (Makrolage) Seite(n) 7 – 8
2.3.2 Standort (Mikrolage) Seite(n) 8 – 9
2.3.3 Standort (Umfeld) Seite(n) 10
2.3.4 Örtliche Infrastruktur Seite(n) 10 – 12
2.3.5 Wirtschaftsstruktur Seite(n) 12 – 14
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung) Seite(n) 14 – 15
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung) Seite(n) 15
2.3.8 Gestalt u. Form Seite(n) 16 – 17
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation Seite(n) 17 – 18

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten Seite(n) 18 – 19
3.2 Entwicklungszustand Seite(n) 19
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung Seite(n) 19 – 21

4.0 Gebäudebeschreibung
4.1 Allgemeine Angaben Seite(n) 21
4.2 Flächen u. Massen Seite(n) 22

5.0 Baubeschreibung
5.1 Bauweise Seite(n) 22
5.2 Baujahre Seite(n) 23
5.3 Bautechnische Beschreibung Seite(n) 23
5.4 Bauausführung u. Ausstattung Seite(n) 23 – 26

6.0 Bautechnische Bewertung
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt Seite(n) 26 – 27
6.2 Allgemeine Zusammenfassung Seite(n) 27

7.0 Wertermittlung
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 28
7.1.1 Vorüberlegungen Seite(n) 28
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens Seite(n) 28
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens Seite(n) 28
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens Seite(n) 28
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens Seite(n) 29
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl Seite(n) 29
7.2 Bodenwertermittlung Seite(n) 29
7.2.1 Grundlage Seite(n) 29
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes Seite(n) 30
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung Seite(n) 30
7.2.4 Ergebnis Bodenwert Seite(n) 30
7.3 Sachwert Seite(n) 31
7.3.1 Vorbemerkungen Seite(n) 31
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche Seite(n) 31
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000 Seite(n) 31
7.3.4 Baunebenkosten Seite(n) 31
7.3.5 Korrekturfaktoren Seite(n) 31 – 32
7.3.6 Baupreisindizes Seite(n) 32
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 32
7.3.8 Wertminderung wegen Alters Seite(n) 32 – 33
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 33
7.3.10 Außenanlagen Seite(n) 33
7.3.11 Besondere Bauteile Seite(n) 34
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen Seite(n) 34
7.3.13 Mehrwertsteuer Seite(n) 34 – 35
7.4 Sachwert Seite(n) 35
7.4.1 Sachwertberechnung Seite(n) 35 – 36

7.5 Ertragswert Seite(n) 37
7.5.1 Vorbemerkungen Seite(n) 37
7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren Seite(n) 37
7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen Seite(n) 37
7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag Seite(n) 37 – 38
7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages Seite(n) 38
7.5.6 Bewirtschaftungskosten Seite(n) 39
7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten Seite(n) 39 – 40
7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes Seite(n) 40
7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag Seite(n) 40 – 41

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 41
7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages Seite(n) 41
7.5.12 Rentenbarwertfaktor/Vervielfältiger Seite(n) 41
7.5.13 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 41 – 42
7.6.1 - 7.6.2 Ertragswertberechnung Seite(n) 42 – 43

8.0 Verkehrswert
8.1 Definition des Verkehrswertes Seite(n) 43
8.2 Zusammenstellung der Berechnungen Seite(n) 43 – 44
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 44
8.4 Marktanpassung Seite(n) 44
8.5 Ergebnis (Verkehrswert) Seite(n) 44

9.0 Anlagen
9.1 Berechnung der Wohnfläche Seite(n) 45 – 46
9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche Seite(n) 47
9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche Seite(n) 48
9.4 Straßenkarte Seite(n) 49
9.5 Luftbild Seite(n) 50
9.6 Ortsplan Seite(n) 51
9.7 Lageplan (M 1 : 1000) Seite(n) 52
9.8 Eingabepläne verkleinert aus M 1 : 100 Seite(n) 53 – 55
9.9 Aufteilungspläne verkl. aus M 1 : 100 Seite(n) 56 – 64
9.10 Lichtbilder: 10 Stück (vom 05.04.2023) Seite(n) 65 – 69
9.11 Literaturverzeichnis Seite(n) 70

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 475/5, Am Waldsportpfad 3 Fl. Nr. 476/5, Erfurter Straße 12 } vereinigt!
Gemarkung	97616 Bad Neustadt a.d. Saale - Herschfeld
Bewertungsgegenstand	**a) Sondereigentum Nr. 1:** 75/100 Miteigentumsanteil an den vereinigten Flurstücken 475/5 u. 476/5 verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1 (Wohn- u. Kellerräume im Untergeschoss, Wohnräume u. Garagen im Erdgeschoss sowie Wohnräume im gesamten Dachgeschoss) sowie Sondernutzungsrecht an der Holzlege **b) Sondereigentum Nr. 2:** 25/100 Miteigentumsanteil an den vereinigten Flurstücken 475/5 u. 476/5 verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 2 (Büroräume im Untergeschoss) sowie Sondernutzungsrecht an den KFZ-Abstellplätzen 1 u. 2
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 44
Verkehrswert	**a) Sondereigentum Nr. 1: 965.000.- €** **b) Sondereigentum Nr. 2: 204.000.- €**
Mieter/Pächter	Keine bekannt (vermutlich Eigennutz durch Eigentümerin)
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	Keine feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

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

Hilfreiche Links

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

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 20.12.2022 unter dem Geschäftszeichen 803 K 7/22 erteilt
- Auftragsinhalt	Zu bewerten sind die nachfolgend beschriebenen 75/100 und 25/100 Miteigentumsanteile an den vereinigten Flurstücken 475/5 (Am Waldsportpfad 3) u. 476/5 (Erfurter Straße 12) verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1 (Wohn- u. Kellerräume im Untergeschoss, Wohnräume u. Garagen im Erdgeschoss sowie Wohnräume im gesamten Dachgeschoss) sowie Sondernutzungsrecht an der Holzlege u. Sondereigentum Nr. 2 (Büroräume im Untergeschoss) sowie Sondernutzungsrecht an den KFZ-Abstellplätzen 1 u. 2 der Gemarkung 97616 Herschfeld (Stadt Bad Neustadt)
- Zweck des Gutachtens	Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert der beschlagnahmten Sondereigentumseinheiten ermittelt werden
- Wertermittlungsstichtag	***05.04.2023 (Datum der Ortsbegehung)***
- Ortsbesichtigung/ Teilnehmer	Das Bewertungsobjekt wurde am Mittwoch, 05. April 2023 durch den Unterzeichner ab 9.30 Uhr besichtigt Der zunächst für Dienstag 21.03.2023, 9.30 Uhr anberaumte Besichtigungstermin wurde auf Wunsch der Grundstückseigentümerin hierher verschoben Dennoch wurde keine Innenbesichtigung der beiden Sondereigentumseinheiten ermöglicht 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. 10.00 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 Bad Neustadt) im Maßstab 1 : 1000 vom 11.01.2023
- Wohnungsgrundbuchauszug (Bad Neustadt a.d. Saale für Herschfeld, Blattstelle 2897), amtlicher Ausdruck vom 10.05.2022 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
- Teileigentumsgrundbuchauszug (Bad Neustadt a.d. Saale für Herschfeld, Blattstelle 2898), amtlicher Abdruck vom 25.03.2022 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Wohnhausneubau mit Büroräumen und Garagen) des Architekturbüros Peter Dechant, Bad Neustadt, von Juli 1991 (genehmigt mit Bescheid des Landrastamtes Rhön-Grabfeld vom 07.10.1991, Genehmigungsnummer III/2 – 602 – B – 91/00981) aus dem Besitz der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale
- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Erweiterung einer Garage und Dachgeschossausbau) des Architekturbüros Ress, Bad Königshofen, von Juni 2006 (genehmigt mit Bescheid des Landrastamtes Rhön-Grabfeld vom 17.08.2006, Genehmigungsnummer III/2 – 6024 – 20060948) aus dem Besitz der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale
- Urkunde aus der Grundakte (Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 3 WEG samt Aufteilungsplänen) des Notariats Karl Wübben, Bad Neustadt a.d. Saale, vom 21.10.1991 (URNr. 1822/ 91 wü/uw) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Mellrichstadt
- Bebauungsplan Herschfeld Nord - 1. BA vom 23.02.1989 aus dem Besitz der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale

- Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen

- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rhön-Grabfeld (Stand 01.01.2022)
- Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rhön-Grabfeld
- Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
- Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
- Eigene Berechnungen

- Weitere Recherchen

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

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- Bundesland	Freistaat Bayern
- Regierungsbezirk	Unterfranken
- Stadt/Gemeinde	97616 Bad Neustadt a.d. Saale
- Gemeindeteil/Straße	
- Fl. Nr. 475/5	Herschfeld, Am Waldsportpfad 3
- Fl. Nr. 476/5	Herschfeld, Erfurter Straße 12

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- Amtsgerichtsbezirk	Bad Neustadt a.d. Saale
- Grundbuchamt	Bad Neustadt a.d. Saale
- Grundbuch von	Herschfeld
- Band	
a) Sondereigentum Nr. 1	54
b) Sondereigentum Nr. 2	54
- Blattstelle	
a) Sondereigentum Nr. 1	2897
b) Sondereigentum Nr. 2	2898

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. des Grundstückes	1
- Bisherige Lfd. Nr.	---
- Gemarkung	Herschfeld
- Flurstücks- Nr.	475/5 } 476/5 } vereinigt
- Wirtschaftsart u. Lage	
- Fl. Nr. 475/5	Am Waldsportpfad 3, Gebäude- u. Freifläche
- Fl. Nr. 476/5	Erfurter Straße 12, Gebäude- u. Freifläche
- Grundstücksgröße	
- Fl. Nr. 475/5	1 074 m² }
- Fl. Nr. 476/5	890 m² } 1 964 m²

- *Mit dem Eigentum verbundene Rechte*	
a) Sondereigentum Nr. 1	75/100 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1**; samt Sondernutzungsrecht an der Holzlege
b) Sondereigentum Nr. 2	75/100 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2**; samt Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen Nrn. 1 u. 2 Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 54 Bl. 2897, 2898) Der hier angelegte Miteigentumsanteil ist durch die zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den anderen Miteigentümer Ausnahme: Veräußerung an den jeweiligen Ehegatten des Eigentümers oder an Verwandte in gerader Linie Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und des Sondernutzungsrechtes Bezugnahme auf Bewilligung vom 21.10.1991 Übertragen aus Bd. 50 Bl. 2761 Eingetragen am 07.01.1992

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- *Lfd. Nr. der Eintragung*	3
- *Eigentümer*	sh. Grundbuch
- *Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis*	1 (Fl. Nrn. 475/5 u. 476/5)
- *Eigentumsverhältnisse*	
a) Sondereigentum Nr. 1	Alleineigentum an Sondereigentum Nr. 1
b) Sondereigentum Nr. 2	Alleineigentum an Sondereigentum Nr. 2
- *Grundlage der Eintragung*	Auflassung vom 12.06.2020; eingetragen am 10.08.2020

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

- *Lfd. Nr. der Eintragung*	1 u. 6
- *Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV*	1 (Fl. Nrn. 475/5 u. 476/5)

- Lasten u. Beschränkungen	1 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Abwasser-Kanalleitungsrecht) an dem ganzen Grundstück für Stadt Bad Neustadt a.d. Saale; gem. Bewilligung vom 21.10.1991; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 07.01.1992 6 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 803 K 7/22); eingetragen am 10.05.2022

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

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

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- Allgemeine Lage	Bad Neustadt an der Saale ist die Kreisstadt des unterfränkischen Landkreises Rhön-Grabfeld, 37 km nördlich der Industriestadt Schweinfurt mit rd. 54.000 Einwohnern. Die Kurstadt liegt am Rande des Naturparks Bayerische Rhön, am Zusammenfluss von Brend und Fränkischer Saale Der Stadtteil Herschfeld befindet sich ca. 3 km nordöstlich der Kernstadt, unterhalb (nördlich) des Rhönklinikums Größere Orte bzw. Städte in der Nähe sind neben der bereits erwähnten Stadt Schweinfurt auch die Kurstadt Bad Königshofen (ca. 7.000 Einwohner) im Osten (ca. 18 km Entfernung), die Kurstadt Bad Kissingen (ca. 21.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 26 km Entfernung), die Stadt Meiningen (ca. 21.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 33 km Entfernung) u. die Stadt Fulda (ca. 63.000 Einwohner) im Nordwesten (ca. 55 km Entfernung)
- Einwohnerzahl	Lt. Angabe der Stadt Bad Neustadt, inklusive aller Stadtteile u. der eingemeindeten Orte (Brendlorenzen, Dürrnhof, Herschfeld, Lebenhan, Löhrieth, und Mühlbach) rd. 15.300 Einwohner (Stand 31.12.2021), wobei rd. 3.000 Einwohner auf den Stadtteil Herschfeld entfallen

- Gebietsfläche	Lt. Angabe der Stadt Bad Neustadt beträgt die gesamte Fläche des Stadtgebietes ca. 36,89 Qudratkilometer (inklusive der o.g. Ortsteile)
- Einwohnerdichte	ca. 415 Einwohner je Quadratkilometer
- Höhenlage ü. NN.	Stadt Bad Neustadt a.d. Saale ca. 243 m ü. NN., Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 262 und 268 m ü. NN.
- Bundesland	Freistaat Bayern
- Regierungsbezirk	Unterfranken
- Landeshauptstadt	München (ca. 1.488.000 Einwohner, ca. 302 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- Innerörtliche Lage	Im Neubaugebiet von Herschfeld, innerhalb des Dreiecks „Am Waldsportpfad“/“Weimarer Straße“/„Erfurter Straße“ bzw. unmittelbar nordwestlich des Verbindungs- bzw. Fußweges zwischen „Am Waldsportpfad“ – „Weimarer Straße“, ca. 700 m südwestlich der Bundesstraße 279 bzw. ca. 1.000 m südöstlich der Staatsstraße 2445, ca. 3 km nordöstlich der Bad Neustädter Innenstadt bzw. 1.000 m östlich des Gewerbegebietes „Am Dolzbach“
- Wohnlage	Die Wohnlage ist als gut zu bezeichnen (= ruhiges Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise in Höhen- u. Halbhöhenlagen ohne besondere Immissionsbelastung) Insgesamt angenehme bzw. durchaus bevorzugte Wohnlage unmittelbar an örtlicher Grünfläche, innerhalb von nicht mehr ganz jungem Neubaugebiet mit überwiegend offener Wohnhausbebauung Die Entfernung zur Innenstadt bzw. dem Geschäftszentrum von Bad Neustadt (z.B. das Gebiet um den Marktplatz) beträgt rd. 3,00 km
- Geschäftslage	Keine qualifizierte Geschäftslage, zudem Lage innerhalb von wohnwirtschaftlich geprägtem Gebiet (lt. Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet in Sinne des § 4 BauNVO), d.h. für störendes Gewerbe nicht geeignet (Büro, Praxis o.ä. jedoch problemlos vorstellbar), allerdings für Gewerbe mit Laufkundschaft kaum geeignet
- Anbindung an das überregionale Straßennetz	Das Gebiet um den Stadtteil Herschfeld ist von der Bundesstraße 279 und der Staatsstraße 2245 tangiert

Die Bundesautobahn 71 (Anschlußstelle Bad Neustadt) ist in ca. 5 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 (Anschlußstelle Bad Kissingen/Oberthulba) ist in ca. 36 km Entfernung, die Bundesautobahn 66 (Dreieck Fulda Süd) ist in ca. 51 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 70 (Dreieck Werntal) ist in ca. 41 km Entfernung zu erreichen

- Flughäfen

Der nächstgelegene Verkehrslandeplatz ist der Flugplatz Bad Neustadt/Saale Grasberg in ca. 5 km Entfernung

Dieser hat eine 600 Meter lange Asphaltpiste und dient in erster Linie zum Starten und Landen der Motor- und Segelflugzeuge des ansässigen Vereins „Aeroclub Bad Neustadt“ sowie Freiballons, Flugzeuge bis 2.000 kg MPW und Hubschrauber bis 5.700 kg MPW

Internationale Flughäfen sind in Erfurt (ca. 114 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 136 km Entfernung), in Frankfurt am Main (ca. 155 km Entfernung) sowie in Stuttgart (ca. 224 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

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

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

Nächstgelegener ICE Bahnhof ist der Bahnhof Würzburg in ca. 72 km Entfernung bzw. der Bahnhof Fulda in ca. 55 km Entfernung

- Omnibusverbindungen

Den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV Bad Neustadt) bedienen im Stadtgebiet die NESSI-Buslinien (NESSI 1-4). Die nächstgelegene Haltestelle auf der Linie NESSI 4 (Rhönklinikum/Herschfeld) befindet sich in fußläufiger Entfernung (z.B. Haltestelle Erfurter Straße bzw. Haltestelle Gerhart-Hauptmann-Straße)

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

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

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung	Praktisch ausschließlich Ein- sowie kleinere Mehrfamilienwohnhäuser, weiter nordwestlich auch größere Mehrfamilienwohnhäuser
- Benachbarte (störende) Betriebe	Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht wesentlich störend dar
- Beeinträchtigung durch/ Emissionen	Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen feststellbar, insgesamt ruhiges Wohngebiet
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände	Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- Kindergärten u. Kinderhorte	Insgesamt stehen im Stadtgebiet bzw. in den Stadtteilen 11 Kindergärten (mit rd. 800 Betreuungsplätzen) unter verschiedener Trägerschaft zur Verfügung Im Stadtteil Herschfeld befindet sich ein Kindergarten unter kirchlicher (katholischer) Trägerschaft (Kindergarten St. Josef). Neben der Betreuung der Regelkindern im Alter von zweieinhalb und sechs Jahren, werden im Kindergarten Herschfeld auch Krippenkinder ab dem ersten Lebensjahr betreut Der katholische Kindergarten Herschfeld verfügt über insgesamt 96 Betreuungsplätze (davon 20 Krippenplätze)
- Schulische Einrichtungen	Der Stadtteil Herschfeld verfügt lediglich über ein Grundschulhaus mit den Grundschulklassen eins bis vier Die Haupt- bzw. Mittelschule mit den Hauptschulklassen fünf bis neun bzw. den Mittelschulklassen sieben bis zehn befindet sich in der Kernstadt (ca. 4,5 km Entfernung) Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss, kann an der Mittelschule Bad Neustadt -mit dem sog. „M-Zug“ (mittlerer Reife-Zug an Hauptschulen) auch der mittlere Bildungsabschluss (mittlere Reife) erlangt werden
- Weiterführende Schulen	Die Stadt Bad Neustadt ist Standort für insgesamt sieben weiterführende Schulen Hierbei handelte es sich um die staatliche Fachoberschule und Berufsoberschule Bad Neustadt, die Mittelschule Bad Neustadt und die Werner-von-Siemens-Realschule, das Rhön-Gymnasium Bad Neustadt, die staatliche Wirtschaftsschule Bad Neustadt, die Volkshochschule,

die Jakob-Preh-Schule (Berufsschule) sowie die ESB Gemeinnützige Gesellschaft für berufliche Bildung mbH (Ausbildung von Physiotherapeuten, Logopäden und Ergotherapeuten)

Fachhochschulen (Fachrichtung Maschinenbau, E-Technik u. Wirtschaftsingenieurwesen usw. bzw. Fachrichtung Informatik, E-Technik, Oecotrophologie, Sozial- u. Kulturwissenschaften u.ä.) sind im Stadtgbiet des ca. 39 km entfernten Schweinfurt bzw. des ca. 55 km entfernten Fulda ansässig

Universitäten der verschiedensten Fakultäten sind im ca. 73 km entfernten Würzburg bzw. im ca. 81 km entfernten Bamberg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Im Stadtteil Mühlbach selbst sind keine nennenswerten Einkaufsmöglichkeiten gegeben (Metzgerei, 2 x Bäckerei)

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- und langfristige Einkäufe bzw. für Waren aller denkbaren Warengruppen bestehen jedoch im Stadtgebiet der Stadt Bad Neustadt bzw. insbesondere im nahe gelegenen Gewerbegebiet „Am Dolzbach“ (Norma, Aldi-Süd, Toom-Baumarkt, Groma usw.) bzw. in der ca. 3 km entfernt gelegenen Innenstadt oder alternativ im Gewerbegebiet „Saalestraße“ (Lidl, Aldi-Süd, Tedi, Fressnapf, Takko, Reno, Tegut, DM-Drogeriemarkt, OBI-Baumarkt u.v.m.)

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

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

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

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

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

- Vereinsleben

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

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

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

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

- Medizinische Versorgung

Im Stadtteil Herschfeld ist sowohl eine Allgemeinmedizinerin als auch ein Zahnarzt niedergelassen

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

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

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

- Kirchen

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

Ein katholisches Gotteshaus („St. Nikolaus) befindet sich im Stadtteil Herschfeld

Besonders erwähnenswert ist auch die Pfarrkirche St. Johannes der Täufer in Brend. Sie gilt neben der Rundkirche auf der Festung Marienberg in Würzburg, als die älteste Kirche des Bistums Würzburg

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

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort Bad Neustadt bzw. der des Landkreises Rhön-Grabfeld ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 53,2 % der Beschäftigten

Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich des produzierenden Gewerbes bzw. des sekundären Sektors (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 45,7 %)

Der Bereich Landwirtschaft bzw. der primäre Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,2 % eine nur untergeordnete Rolle

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

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

Ein deutlich positiver Pendlersaldo von rd. 10.497 bei rd. 6.581 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, zeigt ein gutes Arbeitsplatzangebot im Bereich der Stadt Bad Neustadt auf (insgesamt rd. 17.078 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze am Ort vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreises Rhön-Grabfeld beträgt im März 2023 rd. 2,80 % und liegt damit leicht unter der bayerischen Arbeitslosenquote mit derzeit rd. 3,40 %

- Steuerhebesätze

a) Grundsteuer A	300 %
b) Grundsteuer B	350 %
c) Gewerbesteuer	380 %

- Zentralitätsstufe

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

- Gebietskategorie

ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)

- Kaufkraftkennziffer

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Rhön-Grabfeld liegt bei 95,60

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

Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100, d.h. die Kaufkraft der Einwohner des Landkreises Rhön-Grabfeld verfügt im Mittel über ***95,60 %*** der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- Umsatzkennziffer	Die Umsatzkennziffer je Einwohner bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100 Liegt der in dieser Region getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner über 100, so bedeutet das, dass der getätigte Einzelhandelsumsatz über dem Bundesdurchschnitt liegt u. umgekehrt Die Umsatzkennziffer des Landkreises Rhön-Grabfeld liegt bei ***104,30,*** d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 4,30 % über den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes
- Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und die Umsatzkennziffer lassen sich in Form der Zentralitätskennziffer gegenüberstellen Die Zentralitätskennziffer ergibt sich aus dem Quotienten (Umsatzkennziffer je Einwohner/einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner) multipliziert mit 100 u. ist Maß für die Attraktivität einer Stadt oder Region als Einkaufsort Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Stadt oder Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt, d.h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen. Liegt der Wert unter 100, so bedeutet das, dass die Kaufkraft abfließt (z.B. in eine Stadt oder eine andere Region) Für den Landkreis Rhön-Grabfeld ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von ***109,10***

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- Straßenart	Normale Siedlungs-/Erschließungsstraßen (Sackgasse)
- Zufahrtsmöglichkeiten	Das Bewertungsgrundstück „Am Waldsportpfad“ bzw. in der „Erfurter Straße“ ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“) Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 30 km/h
- Straßenausbau	Die Straßen im Bereich des Bewertungsobjektes sind voll bzw. rel. aufwändig ausgebaut In der Straße „Am Waldsportpfad“ sind beiderseitig der Fahrbahn befestigte Gehwege vorhanden (einseitig durch Grünstreifen mit Büschen und Laubbäumen bzw. im weiteren südlichen Verlauf mit Parkbucht von der Fahrbahn getrennt) Befestigung Fahrbahn u. Gehwege Bitumen-Schwarzdecke, Befestigung Parkbucht Beton-Verbundsteinpfaster

	Ausbau „Erfurter Straße“ -zumindest im Bereich des Bewertungsgrundstückes- rel. einfach bzw. ohne separate bzw. baulich getrennte Gehwege (Befestigung Fahrbahn Bitumen-Schwarzdecke)
	Straßenlaternen sind sowohl in der Straße „Am Waldsportpfad“ als auch in der „Erfurter Straße“ in regelmäßigen Abständen (einseitig der Fahrbahn) installiert
	Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes (ggf. inklusive Gehweg, Grünstreifen u. Parkbucht) ca. 12,50 m („Am Waldsportpfad“) bzw. ca. 9,00 m im Bereich des Wendehammers bzw. ca. 4,00 m im Bereich der Fahrbahn (Erfurter Straße)
	Zudem befindet sich zwischen der Straße „Am Waldsportpfad“ und der „Weimarer Straße“ ein ca. 2,00 m breiter Verbindungsweg durch die angrenzende Grünfläche (Befestigung Beton-Rechteckpflaster zwischen Beton-Rabatten)
- Öffentliche Stellflächen	Die öffentliche Stellplatzsituation im Bereich des Bewertungsobjektes kann insgesamt als günstig eingestuft werden
	Zahlreiche Stellplätze sind hier entlang der Fahrbahn bzw. entlang der Gehwege, sowie auf der vor beschriebenen Parkbucht vorhanden (in der Erfurter Straße sind die Parkmöglichkeiten -zumindest im Bereich der Stichstraße- auf Grund der geringen Fahrbahnbreite stark eingeschränkt
	Die vorhandenen Stellflächen sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung. Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als gering eingestuft werden
- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Öffentliches Kanalnetz - Elektrische Energie - Wasser - Gas - Telefon - DSL (z.B. Vodafone GigaZuhause mit bis zu 1.000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

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

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt

Fl. Nr. 475/5 — Annähernd trapezförmig bzw. annähernd rechteckig (sh. Katasterplan in der Anlage)

Fl. Nr. 476/5 — Trapezförmig mit einspringender Ecke im nordwestlichen Bereich (sh. Katasterplan in der Anlage)

- Straßenfrontlänge

Fl. Nr. 475/5 — Die Straßenfrontlänge zur Straße „Am Waldsportpfad“ beträgt rd. 8,50 m

Fl. Nr. 476/5 — Die Straßenfrontlänge zur „Erfurter Straße“ beträgt rd. 13,00 m

- Grundstücksbreite

Fl. Nr. 475/5 — Die mittlere Grundstücksbreite (von Südwesten nach Nordosten) beträgt rd. 40,00 m

Fl. Nr. 476/5 — Die mittlere Grundstücksbreite (von Südwesten nach Nordosten) beträgt rd. 29,00 m

- Grundstückstiefe

Fl. Nr. 475/5 — Die mittlere Grundstückstiefe (von Südosten nach Nordwesten) beträgt rd. 27,00 m

Fl. Nr. 476/5 — Die mittlere Grundstückstiefe (von Nordwesten nach Südosten) beträgt rd. 30,00 m

- Grundstückstopographie

Fl. Nr. 475/5 — Leicht nach Norden fallendes Gelände (maximaler Höhenunterschied von Süden nach Norden rd. 4,00 m)

Fl. Nr. 476/5 — Leicht nach Norden fallendes Gelände (maximaler Höhenunterschied von Süden nach Norden rd. 3,00 m)

- Baugrund/Bodenklasse — Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung unterstellt tragfähigen Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB

- Grundwasserstand — Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt

Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich die Fränkische Saale) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht zu befürchten bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht (Höhenunterschied vom Bewertungsobjekt zur Saale zwischen 34 und 40 Meter)

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes

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

- Altlasten

Das Altlastenkataster des Landratsamtes Rhön-Grabfeld wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt

Lt. Auskunft des Landratsamtes Rhön-Grabfeld, sind die Flurstücke 475/5 und 476/5 der Gemarkung Herschfeld, im Altlasten- Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDis - Kataster nach BayBodSchG) **nicht** geführt

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

- Kriegs-Altlasten

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

- Oberflächenbeschaffenheit

Soweit ersichtlich sind rd. 20 % des Grundstückes mittels der aufstehenden Baukörper versiegelt

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

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- Baulasten

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

- Denkmalschutz

Lt. Denkmalliste des Landratsamtes Rhön-Grabfeld bzw. lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) berühren Belange des Denkmalschutzes die Bewertungsgrundstücke nicht (auch nicht in Teilbereichen)

- Ensembleschutz	Lt. Angabe der Stadt Bad Neustadt befindet sich der Bereich um die Bewertungsgrundstücke nicht innerhalb eines Ensembleschutzbereiches, d.h. mit Auflagen wegen ortsbildprägender Bausubstanz ist in diesem Bereich von Herschfeld nicht zu rechnen Auch augenscheinlich besteht in der unmittelbaren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble im Sinne des Denkmalschutzgesetzes
- Umlegungs-, Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren	Lt. Angabe der Stadt Bad Neustadt sind die Bewertungsgrundstücke in keines der genannten Verfahren einbezogen Lt. Angabe sind alle zurückliegenden Maßnahmen bereits veranlagt u. abgerechnet Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen u. der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen
- Beitragssituation	Lt. Auskunft der Stadt Bad Neustadt ist für die Bewertungsgrundstücke der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch sowie der Kanalbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz und der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Bad Neustadt nach derzeitiger Akten- u. Rechtslage geleistet Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Erschließungsbeitragspflichtigen Maßnahmen geplant Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zukunft mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht	Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der verbindlichen Bauleitplanung mit dem vor Ort vorgefundenen Objekt wurde -soweit von außen möglich- stichpunktartig überprüft Nach Rücksprache mit der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale sowie Einsicht der Bauakte, kann davon ausgegangen werden, dass die formelle u. materielle Legalität der baulichen Anlagen weitestgehend gewährleistet ist Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind weder der Stadt Bad Neustadt, noch dem Landratsamt Rhön-Grabfeld bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

Das Bauvorhaben wird im Archiv der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale unter den Genehmigungsnummern III/2 – 602 – B – 91/00981 u. III/2 – 6024 – 20060948 geführt (Genehmigt mit jeweiligem Bescheid des Landratsamtes Rhön-Grabfeld vom 07.10.1991 und 17.08.2006)

- *Stand der Bauleitplanung*: Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB

- *Festsetzungen des Bebauungsplanes*: Der Bebauungsplan enthält u.a. die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB Abs. 1. Es handelt sich demnach um einen sog. „qualifizierten Bebauungsplan“

- *Bezeichnung des Bebauungsplanes*: Bebauungsplan Herschfeld Nord - 1. BA vom 23.02.1989

3.2 Entwicklungszustand

- *Grundstücksqualität (§ 5 ImmoWertV)*: Gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV ist das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe des „baureifen Landes“ einzustufen, da diese Fläche nach öffentlich/ rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist, d.h. das Grundstück ist geordnet u. erschlossen

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

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

- *Art des Gebietes nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung*: Lt. Aussage der Stadt Bad Neustadt handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine Wohnbaufläche (W)

- *Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung*: Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes, 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)

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die zulässige GRZ 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)

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die zulässige GFZ 0,90

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

§ 17 Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- Tatsächliche Grundflächenzahl (überschlägig)

BGF UG	(sh. Anlage)	326,13
zusammen		***= 326,13***

Berechnung GRZ: 326,13 m² : 1 964 m² = 0,166
GRZ tatsächlich: ~ 0,17* (max. zul. 0,40)

****) ohne Berücksichtigung von Zufahrten Stellplätzen usw.***

- Tatsächliche Geschossflächenzahl (überschlägig)

BGF UG	(sh. Anlage)	= 326,13
BGF EG	(sh. Anlage)	= 292,64
BGF DG	270,96 x 0,75	= 203,22
zusammen		***= 821,99***

Berechnung GFZ: 821,99 m² : 1 964 m² = 0,419
GFZ tatsächlich: ~ 0,42 (max. zul. 0,90)

- Anmerkung

Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ ist das Untergeschoss zu berücksichtigen, da es großteils oberhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt, bzw. die Deckenunterkante des UG im Mittel mehr als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche

- Erforderliche Stellplätze

Mit Baubescheid vom 17.08.2006 wurden mindestens fünf KFZ-Abstellplätze gefordert

Diese Stellflächen wurden auch nachgewiesen (3 x Garagenstellplatz u. 2 x Außenstellplatz), allerdings sind die beiden Stellflächen im Freien -soweit von außen beurteilbar- nicht realisiert

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

Grundsätzlich ist die Schaffung bzw. der Nachweis der Stellflächen (z.B. so wie in den Aufteilungsplänen dargestellt bzw. auf dem Flurstück 475/6) problemlos möglich

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- Gebäudeart u. Nutzung	Voll unterkellertes bzw. talseitig zweigeschossiges, hangseitig eingeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit integrierten Garagen und ausgebautem Dachgeschoss mit Bürofläche im Untergeschoss (aufgeteilt nach dem WEG in eine Wohnungseinheit über Unter, Erd- u. Dachgeschoss sowie eine Teileigentumseinheit im Untergeschoss)
- Grundrissgestaltung	*a) Sondereigentum Nr. 1*
Untergeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabe- bzw. Aufteilungsplänen: Fitnessbereich mit Sauna, Ruheraum usw. sowie verschiedenen Kellerräumen unterhalb der Garagenanlage
Erdgeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabe- bzw. Aufteilungsplänen: Windfang mit Gäste-WC, großzügiger Wohn-, Ess- u. Küchenbereich mit Wintergarten und Terrasse, Gästezimmer mit Duschbad sowie Hauswirtschaftsraum, zudem Garagenanlage mit bestenfalls vier Garagenstellplätzen
Dachgeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabe- bzw. Aufteilungsplänen: zentrale Diele mit drei Schlafräumen (2 x mit Balkon), Elternbad mit Ankleideraum sowie zusätzliches Kinderbad, zudem weiteres Appartement über der Garagenanlage (über Außentreppe zugänglich)
	b) Sondereigentum Nr. 2
Erdgeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabe- bzw. Aufteilungsplänen: Windfang, zwei Büroräume, Teeküche sowie WC außerhalb des Teileigentumsabschlusses (über Gemeinschaftsdiele erreichbar)
- Erweiterungsmöglichkeiten	Flurstück 476/5 grundsätzlich mit weiterem Wohnhaus, Garagen o.ä. bebaubar (ggf. dann Änderung der Teilungserklärung erforderlich)

4.2 Flächen u. Massen

- Vorbemerkung	Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der Eingabe- bzw. anhand der Aufteilungspläne aus dem Besitz der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale bzw. dem Grundbuchamt Mellrichstadt durchgeführt, bzw. wurden -soweit verwertbar und plausibel- die Berechnungen des Planfertigers (als Beilage zum Baugesuch) herangezogen Für eine Übereinstimmung aller Maße, der Flächen u. Massen mit der Wirklichkeit kann 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 II. Berechnungsverordnung §§ 42 – 44 durch den Planfertiger ermittelt *<u>WFL demnach:</u>*
a) Sondereigentum Nr. 1	**rd. 289 m² (Wohnräume UG + EG + DG)** **rd. 52 m² (Appartement DG)**
- Nutzfläche (NFL)	Die Berechnung der Nutzfläche wurde in Anlehnung an DIN 277/2005 (Berechnung der Netto-Grundfläche) durchgeführt Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht zu den Wohnflächen im Sinne der II. BV §§ 42-44 bzw. der Wohnflächenverordnung 2004 zählen *<u>NFL demnach:</u>*
a) Sondereigentum Nr. 1	**rd. 55 m² (Kellergeschoss)** **rd. 89 m² (Garagen)**
b) Sondereigentum Nr. 2	**rd. 83 m² (Büroräume)**
- Brutto-Grundfläche (BGF)	Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes Die Brutto-Grundfläche ist in der DIN 277/2005 näher definiert *<u>BGF demnach:</u>*
Wohnh. mit Büro u. Garagen	**rd. 890 m²**

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- Allgemein	Die Bauweise des Bewertungsobjektes ist gemäß § 22 BauNVO als „offen“ zu bezeichnen Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand errichtet bzw. weisen die zusammenhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge von weniger als 50 m auf

5.2 Baujahre

- Grundsubstanz	Grundsubstanz ca. 1991, Erweiterung der Garagenanlage und Ausbau des Dachgeschosses über der Garagenanlage zu Wohnzwecken ca. 2006
- Sanierung/Modernisierung	Lt. Angabe kürzlich erneuerte Heizzentrale (inwieweit tatsächlich ausgeführt, nicht feststellbar)

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 05.04.2023

Da eine Innenbesichtigung -trotz zwei anberaumter Besichtigungstermine- 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

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 Beton-/Stahlbeton-Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohl- bzw. Kellersohlplatte
- Außenwände	Nicht feststellbar, erdberührte Kelleraußenwände vermutlich Stahlbeton-Massivwände bzw. Schwerbeton-Mauerwerk, sonstige Umfassungswände vermutlich porosiertes HLZ-Mauerwerk
- Innenwände	Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich KSL-Mauerwerk, ansonsten vermutlich HLZ-Mauerwerk bzw. Gipskarton-Metallständerwände
- Decken	
Konstruktion	Nicht feststellbar, vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken, über Dachgeschoss vermutlich Holz-Balkendecke
Aufbau	Nicht feststellbar, vermutlich schwimmender Zementestrich bzw. schwimmender Anhydritestrich
Untersichten	Nicht feststellbar
- Dach	
Konstruktion	Nadelholz-Dachstuhl (vermutlich Pfettendachstuhl)
Wärmedämmung	Nicht feststellbar, eventuell Mineralwolle zwischen Sparren bzw. Polystyrol-Aufdachdämmung
Eindeckung	Ton-Ziegel (Falzziegel)

Rinnen u. Fallrohre	Verzinktes Stahlblech bzw. Titanzinkblech
- Treppen	Nicht feststellbar
- Wandbehandlung	
außen	Sockel -soweit erkennbar- Naturstein-Riemen, ansonsten mehrlagige mineralische Putzfläche mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht
innen	Nicht feststellbar
- Fenster	Soweit erkennbar, größtenteils lasierte Holz-Isolierglasfenster (z.T. bodentief, z.T. mit Sprossen), z.T. Kunststoff-Isolierglasfenster, Dachgeschoss einige Dachliegefenster mit Isolierverglasung (vermutlich Holz)
- Sonnenschutz	Nicht feststellbar, soweit erkennbar größtenteils Kunststoff-Rollläden (Antriebsart unbekannt), z.T. Kunststoff-Rollläden in Kunststoff- bzw. Leichtmetall-Vorsatzpanzern (Dachliegefenster ohne außenliegenden Sonnenschutz)
- Türen	
Eingangstüren	Größtenteils nicht feststellbar (vermutlich Holz), Eingang Appartement DG -soweit erkennbar- profilierte Kunststoff-Füllungstür mit Lichtausschnitt sowie Kunststoff-Seitenteil mit Isolierglasfüllung, vor Garagen -soweit erkennbar- Stahlblech-Schwingtore mit lasierter Holzfüllung, Untergeschoss Leichtmetall- bzw. Kunststoff-Sektionaltor
Innentüren	Nicht feststellbar
- Fußböden	Nicht feststellbar
- Heizung	
Zentrale	Nicht feststellbar, vermutlich Gas-Zentralheizung
Warmwasserbereitung	Nicht feststellbar, vermutlich zentral über Heizzentrale
Brennstoffbevorratung	Nicht feststellbar
Heizkörper	Nicht feststellbar (vermutlich größtenteils Fußbodenheizung)
Sekundärheizung	Nicht feststellbar
- Installation	
Frischwasser	Nicht feststellbar, vermutlich Kupfer (Zustand nicht beurteilbar)
Heizleitungen	Nicht feststellbar, vermutlich Kupfer- bzw. Kunststoffleitungen (Zustand nicht beurteilbar)
Abwasser	Nicht feststellbar, Sanitäranschlüsse u. Hauptfallrohre vermutlich Hochtemperaturrohre (Zustand nicht beurteilbar), Grundleitungen vermutlich KG-Rohre bzw. Steingut (Zustand nicht beurteilbar)

- Sanitär

Untergeschoss	
a) Sondereigentum Nr. 1	Nicht feststellbar
b) Sondereigentum Nr. 2	Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: Teeküche (Spülenanschluss), WC (1 WC, 1 Handwaschbecken)
Erdgeschoss	
a) Sondereigentum Nr. 1	Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: Küche (Spülen- u. Spülmaschinenanschluss), WC (1 WC, 1 Urinal, 1 Handwaschbecken), Gäste-Bad (1 Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken), Hauswirtschaftsraum (Spülenanschluss)
Dachgeschoss	
a) Sondereigentum Nr. 1	Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: Elternbad (1 Wanne, 1 Dusche, 2 WC, 2 Handwaschbecken), Kinderbad (1 WC, 1 Doppelwaschtisch, 1 WC)

- Nebengebäude

Kurz-Baubeschreibung	----

- Wärmeschutz

Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch DIN 4108 – 2. Änderung von 1989 bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1984 sowie der 3. Heizungsanlagenverordnung 1989 entsprechend

Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV von außen nicht erkennbar

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

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

- Schallschutz

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar

Vermutlich mindestens DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend

- Brandschutz

Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar

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

Aussagen zu den seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmeldern nicht möglich

- Besondere Bauteile	- Textil-Gelenkarmmarkise über Terrasse EG - Überdachung Hauseingang (Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung) - Verzinkte Stahl-Außentreppe mit Gitterroststufen und verzinktem Stahlgeländer als Aufgang zum Appartement über Garagenanlage - Holz-Balkon vor Gästezimmer EG - Balkon (auf Erker) vor Elternschlafzimmer DG - Balkon vor DG Nordwestseite (vor Appartement über Garagenanlage)
- Außenanlagen	
Bodenbefestigung	Hofbefestigung und Garagenzufahrten rotes Beton-Rechteckpflaster, vor Hauseingang (soweit erkennbar) Naturstein- bzw. Fliesenbelag
Einfriedung	Straßenseitig verzinkte Stahl-Toranlage mit Lochblech-Füllung (Antrieb -soweit erkennbar- elektrohydraulisch) zwischen massiven Betonstützen mit Natursteinverkleidung, zudem verzinktes Stahl-Hoftor mit Lochblechfüllung zwischen Beton-Stütze bzw. Beton-Mauerscheibe mit Natursteinverkleidung, sonstige Einfriedung Maschendraht an Stahlblech-Rundrohrstützen (gesamte Einfriedung fast vollständig hinterpflanzt), vor „Erfurter Straße“ zudem zweiflügelige Stahlrohr-Toranlage mit Maschendrahtfüllung zwischen Stahl-Stützen
Bepflanzung/Grünanlagen	Überwiegend ältere Büsche, Sträucher und Laubgehölze (insbesondere im Bereich der Einfriedungen), im Bereich der Südosteinfriedung großteils auch dauergrüne Hinterpflanzung, Flurstück 476/5 überwiegend Rasenflächen mit einigen Obstgehölzen

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition	Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung (z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung) bezeichnet werden
- Vorhandene Baumängel und Bauschäden	Leichte Anstrichmängel an Holzteilen (z.B. Ortgangverkleidungen), ansonsten nicht feststellbar
- Pflanzlicher Schädlingsbefall	Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
- Tierischer Schädlingsbefall	Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben

- Gesundheitsgefährdende Baustoffe	Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe und Baumaterialien (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd usw.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
- Bauunterhalt	Insgesamt durchaus gepflegt wirkender Baukörper, durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen seit dem Ursprungsbaujahr jedoch -zumindest von außen- nicht erkennbar

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich faktisch um ein großzügiges Einfamilienwohnhaus mit einer Bürofläche im Untergeschoss (talseitig zweigeschossig, hangseitig eingeschossig mit ausgebautem Satteldach) sowie angegliederter Garagenanlage (talseitig zweigeschossig, hangseitig nicht unterkellert, eingeschossig ausgebautes Dachgeschoss) mit bestenfalls vier Einstellplätzen auf großzügigem Grundstück (bestehend aus den vereinigten Flurstücken 475/5 und 476/5) der Gemarkung Herschfeld

Das Anwesen wurde jedoch -vermutlich aus steuerlichen Gründen- nach dem Wohnungseigentumsgesetz in eine Wohn- und eine Teileigentumseinheit aufgeteilt. Ca. im Jahre 2006 wurde der Dachraum über der Garagenanlage (z.T. Bestandteil des Sondereigentums Nr. 1) schließlich zu Wohnzwecken ausgebaut und die Garagenanlage sowohl im Unter-, Erd- u. Dachgeschoss erweitert. Die Teilungserklärung wurde dahingehend jedoch nicht ergänzt bzw. geändert, d.h. prinzipiell handelt es bei der Erweiterung um Gemeinschaftseigentum. Hierbei wurde z.T. das Sondernutzungsrecht Nr. 1 (Holzlege) überbaut

Insgesamt nicht ungepflegt wirkendes Anwesen mit vermutlich rel. hochwertiger Aussattung u. Haustechnik. Da eine Innenbesichtig -trotz zwei anberaumter Besichtigungstermine- jedoch nicht ermöglicht wurde, sind explizite Aussagen zum Innenzustand nicht möglich (abgesehen von den vor beschrieben Maßnahmen in ca. 2006) vermutlich jedoch keine durchgreifenden Modernisierungen seit dem Ursprungsbaujahr (ca. 1991) ausgeführt

Wie bereits beschrieben, angenehme Lage innerhalb des Stadtteils Herschfeld mit durchaus angenehmer Nordwest-Fernsicht und rel. geringer Entfernung zur Innenstadt von Bad Neustadt und dem Gewerbegebiet „Dolzbach“ mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Zudem gute Verkehrsanbindung durch die Stadtbuslinie 8004 („NESSI 4“) mit werktags zwischen 7.00 und 18.00 Uhr und samstags zwischen 11.00 und 14.00 Uhr - in großteils stündlichem Takt- zum nahe gelegenen Rhönklinikum und zum Busbahnhof (Haltestelle „Erfurter Straße“ und „Gerhart-Hauptmann-Straße“ in jeweils fußläufiger Entfernung)

Weiterer Standortvorteil dieser Immobilie ist die rel. gute Verkehrsanbindung (z.B. mit der BAB 71 bzw. der Anschlußstelle Bad Neustadt in ca. 5 km Entfernung)

Anwesen von der Grundstückseigentümerin bzw. der Eigentümerin der Sondereigentumseinheiten 1 u. 2 u. deren Familie selbst genutzt (Sondereigentum Nr. 2 vermutlich vom Ehemann der Eigentümerin gewerblich genutzt), d.h. inwieweit hier Mietverträge bestehen ist unbekannt

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

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

Soll der Verkehrswert aus mehreren der genannten Verfahren 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 ImmoWertV) rechnerisch zu überprüfen

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein nach dem Wohnungseigentumsgesetz in zwei Sondereigentumseinheiten aufgeteiltes Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Bürofläche im UG sowie Garagenanlage

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

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

Der Wert der Sondereigentumseinheiten Nr. 1 u. 2 werden jedoch nicht anhand der Miteigentumsanteile am Grundstück, sondern anhand des Verhältnisses der Wohn- u. Nutzfläche bzw. des Umfangs der Baumasse des zugehörigen Sondereigentums ermittelt (Wohnungseigentum Nr. 1 mit rd. 485 Quadratmetern Wohn-/Nutzfläche rd. 85 % der Baumasse bzw. Teileigentum Nr. 2 mit rd. 83 Quadratmetern Nutzfläche rd. 15 % der Baumasse)

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

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

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

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

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

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

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Rhön-Grabfeld (Stand 01.01.2022) nennt für die Gemarkung Herschfeld bzw. für die Bodenrichtwertzone „Herschfeld Wohnbauflächen“ bzw. die Bodenrichtwertnummer 121 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 140.- €/m² für baureifes Land bzw. für Wohnbauflächen

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

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

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

Die Grundstücksausnutzung ist in Bezug auf die mögliche Geschossflächenzahl gebietstypisch, bzw. ist eine gebietstypische Ausnutzung problemlos möglich d.h. eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Umrechnungskoeffizienten (welche vom zuständigen Gutachterausschuss ohnehin nicht ermittelt wurden) ist deshalb nicht erforderlich

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

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der Bodenrichtwert der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rhön-Grabfeld (für die Gemarkung Herschfeld, Bodenrichtwertzone „Herschfeld Wohnbauflächen“/Bodenrichtwertnummer 121) mit 140.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert Fl. Nr. 475/5 u. Fl. Nr. 476/5 (zum 05.04.2023) demnach:

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte	:	140,00 €/m² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch (1.074 m² + 890 m²)	:	1 964,00 m²
=		=
Gesamtbodenwert (ebf.)	***:***	***274 960,00 €***
Daraus 75/100 Miteigentumsanteil SE Nr. 1	***:***	***206 220,00 €***
Daraus 25/100 Miteigentumsanteil SE Nr. 2	***:***	***68 740,00 €***

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. 1 *(zum 05.04.2023):*	***206 220.- (ebf.*)***
Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. 2 *(zum 05.04.2023):*	***68 740.- (ebf.*)***

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	*Gebäude*	*BGF (m²)*	*sh. Seite*
475/5 + 476/5	- Wohnhaus m. Garage	890 m²	22 u. 48

7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

Fl. Nr.	*Gebäude*	*Gebäudetyp*	*ASD*	*Normalherstellungs-kosten €/m²*
475/5 + 476/5	- Wohnhaus mit Garage	~ 88 % aus 1.01 u. 1.31* ~ 12 % aus 28.1 – 29 (Anh.)	mittel --------	88 % x 701.- = 617.- 12 % x 300.- = 36.- } **653.-**

) 30 % aus 1.01 + 70 % aus 1.31

7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

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

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

Fl. Nr.	*Gebäude*	*Baunebenkosten nach NHK 2000*	*gewählte Baunebenkosten*
475/5 + 476/5	- Wohnhaus mit Garage	16 %	16 %

7.3.5 Korrekturfaktoren

Die NHK 2000 sieht Korrekturen für die einzelnen Einflussgrößen in Form von Korrekturfaktoren vor. Diese werden in Abhängigkeit des Bundeslandes, der Ortsgröße u. der Konjunktur bzw. der Marktlage veranschlagt

Da die genannten Quadratmeterpreise Bundesmittelwerte darstellen, sind diese Korrekturen erforderlich. Beim Zusammentreffen mehrerer Korrekturfaktoren sind diese miteinander zu multiplizieren

Korrekturfaktor Bundesland (Bayern) Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 15.400) Korrekturfaktor Marktlage (neutral/gut)	1,05 – 1,10 0,91 – 1,05 0,90 – 1,10	gewählt gewählt gewählt	1,05 0,93 1,05
Gesamtkorrekturfaktor			***1,03***

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (April 2023) muss berücksichtigt werden

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

Der entsprechende Faktor (Stand Februar 2023) ist dort mit 205,30 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 105,30 % nach oben entwickelt haben. Der anzuwendende Faktor entspricht demnach 205,30 : 100 = 2,053

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	***2,053***

7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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

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

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

****) Erweiterung aus 2006 teilt Schicksal der Hauptsache***

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

- Wohnhaus mit Garage
  (Massivbauweise) : 80 Jahre – 32** Jahre = RND: 48 Jahre

*****) 1991 als Ursprungsbaujahr angenommen***

Gewählte wirtschaftliche RND:	***48 Jahre (bei GND 80 Jahre)***

7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

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

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

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens ist zu beachten, dass „Ross“ mit seiner Kurve einen ballistischen Vorgang beschreibt (Flug eines Haubitzengeschosses). Die Anwendung dieses Verfahrens ist in Fachkreisen umstritten u. wird in der einschlägigen Fachliteratur des Öfteren auch als „Rosskur“ bezeichnet

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

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

Fl. Nr.	*Gebäude*	*Alter tat.*	*Alter fikt.*	*GND tat.*	*GND fikt.*	*Divisor linear*
475/5 + 476/5	- Wohnhaus mit Garage	32	----------	80	----------	40,00 %

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

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

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

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

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

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

7.3.10 Außenanlagen

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

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

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

7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

Bauwerk	***Besonderes Bauteil***	***Zeitwert zum Stichtag (p.g.)***
- Wohnhaus mit Garage	- Gelenkarmmarkise	1 000.-
	- Überdachung Hauseingang	3 000.-
	- Stahl-Außentreppe	3 000.-
	- Balkon Gästezimmer	1 000.-
	- Balkon auf Erker (nur Zuschlag da z.T. in BGF enthalten	1 000.-
	- Balkon DG	1 500.-
Zeitwert zusammen		***10 500.-***

7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

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

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

7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

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

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

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

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

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

7.4 Sachwert

7.4.1 Sachwertberechnung: - Wohnhaus mit Büro u. Garage

Brutto-Grundfläche (in m²)	*(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 31)*	*m²*	*890 m²*
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	*(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 31)*	*€*	*653.-*
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		*€*	*581 170.-*
x			
Korrekturfaktor	*(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 32)*		*1,03*
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		*€*	*598 605.-*
+			
Baunebenkosten (16 % aus 598 605.-)	*(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 31)*	*€*	*95 777.-*
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		*€*	*694 382.-*
x			
Baupreisindex	*(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 32)*		*2,053*
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		*€*	*1 425 566.-*
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	*(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 33)*	*€*	*----------*
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		*€*	*1 425 566.-*
-			
Wertminderung wegen Alters (40,00 % aus 1 425 566.-)	*(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 33)*	*€*	*570 226.-*
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		***€***	***855 340.-***

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

Wert der Außenanlagen *(Zeitwert zum Stichtag)*

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	2 500.-		
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T, G usw.)	€	5 000.-		
- Bodenbefestigungen	€	6 000.-	*entspricht rd. 3,33 %*	
- Stützwände/Einfassungen	€		*des Gebäudesachwertes*	
- Einfriedungen/Freitreppen	€	15 000.-		
zusammen			€	28 500.-

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

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile
(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 34, Pkt. 7.3.11 € 10 500.-

Wert der sonstigen Anlagen

Zusammenstellung S a c h w e r t :

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer ***Gebäudesachwert***		
- Wohnhaus mit Büro und Garage (sh. Seite 35, Pkt. 7.4.1)	€	855 340.-
Wert der ***Außenanlagen*** (sh. Seite 40)	€	28 500.-
Wert der ***besonders zu veranschlagenden Bauteile*** (sh. oben)	€	10 500.-

Sachwert Fl. Nrn 475/5 + 476/5, a) Sondereigentum Nr. 1:

Anteiliger Sachwert SE Nr. 1:	**- Wohnhaus m. Büro u. Garage (85 % aus 855 340.-)**	**:**	**727 039.-**
	- Außenanlagen (75/100 aus 28 500.-)	**:**	**21 375.-**
	- Besonders zu veranschlagende Bauteile (100/100 aus 10.500.-)	**:**	**10 500.-**
+			**+**
Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. 1 (sh. Seite 30 Pkt. 7.2.4)		**:**	**206 220.-**
-			**-**
Baumängel u. Bauschäden Sondereigentum Nr. 1 (sh. Seite 33 Pkt. 7.3.9)		**:**	**0.-**
=			**=**
Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes (SE Nr. 1)		**:**	**965 134.-**
Sachwert gerundet (SE Nr. 1)		**:**	**965 000.-**

Sachwert Fl. Nrn 475/5 + 476/5, b) Sondereigentum Nr. 2:

Anteiliger Sachwert SE Nr. 2:	**- Wohnhaus m. Büro u. Garage (15 % aus 855 340.-)**	**:**	**128 301.-**
	- Außenanlagen (25/100 aus 28 500.-)	**:**	**7 125.-**
	- Besonders zu veranschlagende Bauteile (0/100 aus 10.500.-)	**:**	**0.-**
+			**+**
Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. 2 (sh. Seite 30 Pkt. 7.2.4)		**:**	**68 740.-**
-			**-**
Baumängel u. Bauschäden Sondereigentum Nr. 2 (sh. Seite 33 Pkt. 7.3.9)		**:**	**0.-**
=			**=**
Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes (SE Nr. 2)		**:**	**204 166.-**
Sachwert gerundet (SE Nr. 2)		**:**	**204 000.-**

7.5 Ertragswert

7.5.1 Vorbemerkungen

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

7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

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

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

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

Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert (ohne Kapitalisierung) betrachtet werden. Ergebnis Bodenwert(-anteil) sh. Seite 30 Pkt. 7.2.4

Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. 1 *(zum 05.04.2023):*	***206 220.- (ebf.*)***

Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. 2 *(zum 05.04.2023):*	***68 740.- (ebf.*)***

7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

Grundlage für die Ermittlung der vermietbaren Flächen ist die in der Anlage durchgeführte Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung bzw. die Wohnflächenverordnung (WoFlV 2004)

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

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Das gesamte Anwesen ist vermutlich von der Grundstücksmiteigentümerin sowie deren Familie selbst genutzt, Mietverhältnisse sind nicht bekannt

Ein externer Verwalter ist vermutlich nicht bestellt, Hausgelder werden vermutlich nicht gezahlt, der Stand von ggf. gebildeten Rücklagen ist nicht bekannt usw.

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

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

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei vergleichbarem Baujahr (zwischen 1985 und 1992) und vergleichbarer Wohnungsgröße (50 bis 80 Quadratmeter bzw. über 80 Quadratmeter) und guter Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 6,20 bis 6,80 €/m² (für Wohnungsgröße zwischen 50 u. 80 Quadratmeter) bzw. zwischen 6,00 und 6,60 €/m² (für Wohnungsgröße über 80 Quadratmeteger) gezahlt

Für Wohnungen innerhalb von Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern ist dieser Mietansatz erfahrungsgemäß um 5 % zu erhöhen (u.a. wegen umfänglicher Nebenflächen wie Keller, Garten usw.). Selbiger Ansatz kann für die Büroflächen im Untergeschoss (Sondereigentum Nr. 2) angenommen werden, da keine besondere bzw. qualifizierte Geschäftslage

Ich halte jeweils eine Orientierung am oberen Wertniveau zuzüglich der genannten 5 % für angemessen

Quadratmetermiete
demnach: a) SE Nr. 1 (Hauptwohnung UG, EG + DG): 6,60 + 5 % = ~ 6,95 €
a) SE Nr. 1 (Appartement DG): 6,80 + 5 % = ~ 7,15 €
b) SE Nr. 2 (Büro UG): 6,60 + 5 % = ~ 6,95 €

Für die KFZ-Abstellplätez in der Garage (Sondereigentum Nr. 1) sind pauschal 40.- € je Monat u. Stellplatz erzielbar

Für die Keller- und Gartenflächen sind keine separaten Mieten erzielbar bzw. sind diese mit der kalkulatorischen Erhöhung um 5 % ausreichend berücksichtig

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

a) Sondereigentum Nr. 1

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnr. UG + EG + DG	289 m²	6,95	2 008,55	24 102,60
Appartement DG	52 m²	7,15	371,80	4 461,60
Garagenstellplatz 1	----------	pauschal	40,00	480,00
Garagenstellplatz 2	----------	pauschal	40,00	480,00
Garagenstellplatz 3	----------	pauschal	40,00	480,00
Garagenstellplatz 4	----------	pauschal	40,00	480,00
Summe (R o h e r t r a g)			***2 540,35***	***30 484,20***
Rohertrag gerundet				***30 484,00***

b) Sondereigentum Nr. 2

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Büro UG	83 m²	6,95	576,85	6 922,20
Stellplatz 1	----------	pauschal	0,00*	0,00*
Stellplatz 2	----------	pauschal	0,00*	0,00*
Summe (R o h e r t r a g)			***576,85***	***6 922,20***
Rohertrag gerundet				***6 922,00***

****) Stellplätze nicht vorhanden bzw. nicht realisiert***

7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

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

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26 Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 410,93 € je Eigentumswohnung u. Jahr sowie höchsten 44,83 € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr. Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **8,83 %**

a) Sondereigentum Nr. 1 : **3,28 %** (zwei Wohneinheiten + 4 x Stellplatz)
b) Sondereigentum Nr. 2 : **5,93 %**

***Gewählte Verwaltungskosten:** a) Sondereigentum 1*	***3 % des Rohertrages***

***Gewählte Verwaltungskosten:** b) Sondereigentum 2*	***4 % des Rohertrages***

Auswahl der Instandhaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers (4. Auflage 2002) Seite 1.622 betragen die Instandhaltungskosten 7 – 25 % des Rohertrages

Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugsfertigkeit von 13 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,18 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,57 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

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

a) Sondereigentum Nr. 1 : **18,79 %** (zwei Wohneinheiten + 4 x Stellplatz)
b) Sondereigentum Nr. 2 : **18,72 %**

Gewählte Instandhaltungskosten: *a) Sondereigentum 1*	***16 % des Rohertrages***

Gewählte Instandhaltungskosten: *b) Sondereigentum 2*	***16 % des Rohertrages***

Auswahl des Mietausfallwagnisses:
Die Fachliteratur (Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.642 Rd. Nr. 117) nennt Sätze für Mietwohn- u. gemischt genutzten Grundstücken von 2 % des Jahresrohertrages. Diesen Prozentsatz bestätigt auch der § 29 Satz 3 der II. Berechnungsverordnung. Diese Prozentsätze sind jedoch kritisch zu würdigen

Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 610.- € (Sondereigentum Nr. 1) bzw. lediglich ca. 138.- € (Sondereigentum Nr. 2) jährlich angespart

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

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

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

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

⇩

Gesamt-BWK demnach: *a) Sondereigentum Nr. 1*	***(3 % + 16 % + 3 %) = 22 %***

Gesamt-BWK demnach: *b) Sondereigentum Nr. 2*	***(4 % + 16 % + 3 %) = 23 %***

7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

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

7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

Für vergleichbare Immobilien (Zweifamilienwohnhausgrundstücke) außerhalb des stark ländlich geprägten Bereichs, wird dort ein Zinssatz von 3,50 % vorgeschlagen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Reduktion um 0,50 % für angemessen (u.a. wegen des noch rel. niedrigen Kapitalmarktzinssatzes sowie der noch rel. hohen Immobiliennachfrage sowie der Verkehrsanschauung als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung)

Gewählter Liegenschaftszinssatz:	***3,00 %***

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 32 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:	***48 Jahre***

7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages

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

7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV

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

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

Vervielfältiger bei 48 J. RND u. 3,00 % LZ:	***25,27***

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

Sh. Seite 33 Pkt. 7.3.9

Baumängel u. Bauschäden demnach: *a) Sondereigentum Nr. 1*	***0.-***

Baumängel u. Bauschäden demnach: *b) Sondereigentum Nr. 2*	***0.-***

7.6 Ertragswert

7.6.1 Ertragswertberechnung: a) Sondereigentum Nr. 1

Mietertrag/Jahresrohertrag	*sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 38)*	€		*30 484.-*
-				
Bewirtschaftungskosten *(22 % aus 30 484.-)*	*sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 40)*	€	-	*6 706.-*
=				
Jahresreinertrag	*sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 40)*	€	=	*23 778.-*
-				
Verzinsung des Bodenwertanteils *(3,00 % aus 206 220.-)*	*sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9*	€	-	*6 187.-*
=				
Barwert des Jahresreinertrages	*sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 41)*	€	=	*17 591.-*
x				
Rentenbarwertfaktor	*sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 41)*		*x*	*25,27*
=				
Gebäudeertragswert		€	=	*444 525.-*
-				
Mängel u. Schäden	*sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 42)*	€	-	----------
+				
Bodenwertanteil	*sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 30)*	€	+	*206 220.-*
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	*650 745.-*
Ertragswert (gerundet)		***€***		***651 000.-***

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von: *(651 000.- : 341 m²)*	*1 909.-*
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von *(651 000.- : 30 484.-)*	*21,36*

7.6.2 Ertragswertberechnung: b) Sondereigentum Nr. 2

Mietertrag/Jahresrohertrag	*sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 38)*	*€*		*6 922.-*
-				
Bewirtschaftungskosten *(23 % aus 6 922.-)*	*sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 40)*	*€*	*-*	*1 592.-*
=				
Jahresreinertrag	*sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 40)*	*€*	*=*	*5 330.-*
-				
Verzinsung des Bodenwertanteils *(3,00 % aus 68 740.-)*	*sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9*	*€*	*-*	*2 062.-*
=				
Barwert des Jahresreinertrages	*sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 41)*	*€*	*=*	*3 268.-*
x				
Rentenbarwertfaktor	*sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 41)*		*x*	*25,27*
=				
Gebäudeertragswert		*€*	*=*	*82 582.-*
-				
Mängel u. Schäden	*sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 42)*	*€*	*-*	*----------*
+				
Bodenwertanteil	*sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 30)*	*€*	*+*	*68 740.-*
=				
Rechnerischer Ertragswert		*€*	*=*	*151 322.-*
Ertragswert (gerundet)		***€***		***151 000.-***

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von: *(151 000.- : 83 m²)*	*1 819.-*
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von *(151 000.- : 6 922.-)*	*21,81*

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Sachwert: *a) Sondereigentum Nr. 1 (sh. Seite 36)*	***: 965 000.- €***
Rechnerischer Sachwert: *b) Sondereigentum Nr. 2 (sh. Seite 36)*	***: 204 000.- €***

Rechnerischer Ertragswert: *a) Sondereigentum Nr. 1 (sh. Seite 42)*	***: 651 000.- €***

Rechnerischer Ertragswert: *b) Sondereigentum Nr. 2 (sh. Seite 43)*	***: 151 000.- €***

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle entsprechen die rechnerischen Sachwerte auch gleichzeitig den Verkehrswerten, 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 ***(05.04.2023)*** *ermittle ich:*

einen Verkehrswert von:	***Herschfeld, Fl. Nr. 475/5 + 476/5***		
	a) Sondereigentum Nr. 1	***:***	***965.000.- €***
	b) Sondereigentum Nr. 2	***:***	***204.000.- €***

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

Üchtelhausen/Zell, 11.04.2023

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

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach §§ 42 - 44 der II. Berechnungsverordnung)

<u>Einheit: a) Sondereigentum Nr. 1 (Wohnräume UG + EG + DG)</u>

Formblatt Wohnflächenberechnung

nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen. Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.): Neubau eines Einfamilienwohnhauses m. Büroräumen u. Garagen 1, Bad Neustadt/S.

Bauherr:

Bezeichnung der Wohnung ① (Geschoß, Lage, Haus-Nr.)	Grundfläche ② nach § 42 Abs. 1, 2, 3 und 6 (Raumgrundflächen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde berichtigen
KG EG	Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauNVO) oder Fertigmaß – fertiges Raummaß einschl. Fenster-, offene Wandnischen (tiefer als 0,13 m), Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m², Raumteile unter Treppen, soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m², Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Flächen der Raumteile unter 1 m lichter Höhe; 50 v. H. der Flächen von Raumteilen mit mindestens 1 m bis 2 m lichter Höhe; 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbecken u. ä., 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	m × m = m² ④	m × m = m² ④	m² ④	
1	Dielenanteil	4,01 x 1,76 + (2,135 - 1,76) x (2,1o + 1,1o)/2	- 7,66 x 1/2	3,83	
2	Eingang	7,26 x 5,885 + 3,885 x 0,9o	- (1,3o + 2,2o)/2 - 0,4o x 0,4o		
		(3,885 + 1,1o)/2 x0,6o		45,87	
	Erdgeschoss				
1	Windfang	1,635 x 1,875 + 5,885 x 2,135		15,63	
2	WC	1,635 x 1,76		2,88	
3	Küche	3,51 x 5,01		17,59	
4	Essen	3,51 x 4,5o		15,8o	
5	Wintergarten	2,385 x 6,25 + (4,5o - 2,38) x (6,255 - 3,875)		19,94	
6	Wohnen	5,885 x 6,885 + 3,885 x 0,9o + (3,885 + 1,1o)/2 x 0,6o	- 0,4o x 0,4o	45,36	
7	Gast	3,51 x 3,885		13,64	
8	Flur	1,51 x 1,885	- 0,4o x 0,7o	2,57	

Im Gebäude sind insgesamt ☐ 1 Wohnung ☐ 2 Wohnungen ☐ mehr als 2 Wohnungen

Die Wohnung ist ☐ abgeschlossen ⑦ ☐ nicht abgeschlossen ⑧

Zur Wohnung gehörig(e/en) Garage(n)

Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert ⑨ ☐ ja ☐ nein

Ort, Datum Unterschrift

Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ②

bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. ②

Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ②

abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV ⑨

Anrechenbare Wohnfläche ⑥

-2-

Formblatt Wohnflächenberechnung

nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen. Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.): Neubau eines Einfamilienwohnhauses m. Büroräumen u. Garagen 1, Bad Neustadt/S.

Bauherr:

Bezeichnung der Wohnung ① (Geschoß, Lage, Haus-Nr.)	Grundfläche ② nach § 42 Abs. 1, 2, 3 und 6 (Raumgrundflächen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde berichtigen
EG DG	Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauNVO) oder Fertigmaß – fertiges Raummaß einschl. Fenster-, offene Wandnischen (tiefer als 0,13 m, Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m², Raumteile unter Treppen, soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m², Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Flächen der Raumteile unter 1 m lichter Höhe; 50 v. H. der Flächen von Raumteilen mit mindestens 1 m bis 2 m lichter Höhe; 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbecken u. ä., 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	m × m = m² ④	m × m = m² ④	m² ④	
9	Du/WC	1,885 x 1,885		3,55	
10	H-Wi-Raum	3,51 x 3,26		11,44	
	Dachgeschoss				
1	Diele	2,385 x 2,2o + 2,385 x (3,635 - 2,2o)/2		6,96	
2	Kinderbad	2,51 x 0,66 x 1/2 + 2,51 x 2,265 + 1,01 x (2,6o - 2,265)		6,73	
3	Ankleide	2,76 x 1,1o x 1/2 + 2,76 x 2,6o		8,7o	
4	Elternbad + WC	(3,7o + 4,6o)/2 x 1,1o x 1/2 + 5,385 x 2,665 - Kamin 0,4o x 0,4o			
		+ 1,385 x (3,01 - 2,665) + 2,7o x 1,35/2			
		+ (0,4o + 0,6o)/2 x 0,3o + 0,6o x 0,8o/2		18,98	

Im Gebäude sind insgesamt ☐ 1 Wohnung ☐ 2 Wohnungen ☐ mehr als 2 Wohnungen

Die Wohnung ist ☐ abgeschlossen ⑦ ☐ nicht abgeschlossen ⑧

Zur Wohnung gehörig(e/en) Garage(n)

Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert ⑨ ☐ ja ☐ nein

Ort, Datum Unterschrift

Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ②

bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. ②

Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ②

abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV ⑨

Anrechenbare Wohnfläche ⑥

Formblatt Wohnflächenberechnung
nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen. Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.): Neubau eines Einfamilienwohnhauses m. Nebenräumen u. Garagen i. Bad Neustadt/S.
Bauherr:

Bezeichnung der Wohnung (1) (Geschoß, Lage, Haus-Nr.): DG

Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche (2) nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen) m x m = m² (4)	Abzugsfläche (3) nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2 m x m = m² (4)	Ermittelte Grundfläche m² (4)	Von der Behörde auszufüllen
5	Eltern	(4.80 + 3.80)/2 x 1.00 x 1/2	- Kamin 0.40 x 0.40		
		+ (3.80 + 4.60)/2 x 0.80 x 1/2	+ (4.60 + 4.40)/2 x 0.20 x 1/2		
		+ (6.10 + 4.80)/2 x 1.30	+ (6.10 + 3.60)/2 x (3.885 - 1.30)		
		+ 0.90 x 0.40/2		23,87	
6	Kind 1	(3,75 + 4.75)/2 x 1.00 x 1/2 + 5.385 x 2.10			
		+ (4.75 + 5.385)/2 x (2.665 - 2.10)	+ 1.20 x 0.60/2	16.66	
7	Kind 2	5.385 x 2.60 + 5.385 x 0.56 x 1/2 + 3.61	x (1.10 - 0.56) x 1/2	16.46	

Im Gebäude sind insgesamt ☐ 1 Wohnung ☐ 2 Wohnungen ☐ mehr als 2 Wohnungen
Die Wohnung ist ☐ abgeschlossen (7) ☐ nicht abgeschlossen (8)
Zur Wohnung gehört (gehören) Garage(n).
Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert (5) ☐ ja ☐ nein

Grundflächensumme (bei Fertigmaß) (2): 297.46
bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. (2): 8.92
Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) (2):
abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV (5):
Anrechenbare Wohnfläche (6): 288.54

Ort, Datum: Bad Neustadt/S., d. 26.7.9?
Unterschrift: peter dechant architekt

Einheit: a) Sondereigentum Nr. 1 (Appartement über Garage)

Bezeichnung der **Wohnung** (Geschoss, Lage, Hs-Nr. Raumbezeichnung)	**Grundfläche** nach § 43 Abs. 1,2,3 u. 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen) m x m	**Abzugsfläche** nach § 43 Abs. 4 u. § 44 Abs. 1 u. 2 m x m	**Ermittelte Grundfäche** m²
Appartement			53,80
Grundflächensumme bei Fertigmaß			
Grundflächensumme bei Rohbaumaß			***53,80***
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)			*1,61*
Anrechenbare Wohnfläche			***52,19***
Wohnfläche g e r u n d e t			***52,00***

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

Gebäude: a) Sondereigentum Nr. 1 (Kellergeschoss)							
Raumbezeichnung	**m**	**x**	**m**	**Nutzfläche HNF m²**	**Nutzfläche NNF m²**	**VF m²**	**TF m²**
Keller 1	3,135	x	3,51		11,00		
Keller 2	3,135	x	3,51		11,00		
Keller 3	4,40	x	1,51		6,64		
	+ 1,125	x	3,00		3,38		
Gartengeräte	2,385	x	2,635		6,28		
	+ 5,515	x	3,015		16,63		
Summe					**54,93**		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)					***54,93 m²/rd. 55,00 m²***		

Gebäude: a) Sondereigentum Nr. 1 (Garage)							
Raumbezeichnung	**m**	**x**	**m**	**Nutzfläche HNF m²**	**Nutzfläche NNF m²**	**VF m²**	**TF m²**
Garage 1					54,88		
Garage 2					33,87		
Summe					**88,75**		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)					***88,75 m²/rd. 89,00 m²***		

Gebäude: b) Sondereigentum Nr. 2 (Büroräume UG)							
Raumbezeichnung	**m**	**x**	**m**	**Nutzfläche HNF m²**	**Nutzfläche NNF m²**	**VF m²**	**TF m²**
Windfang	1,635	x	2,635			4,31	
Dielenteil	7,66	x	0,50			3,83	
Teeküche	3,51	x	2,26		7,93		
WC	1,635	x	1,76		2,88		
Chefbüro	6,01	x	4,385	26,35			
Büro	8,01	x	4,76	38,13			
Summe				**64,48**	**10,81**	**8,14**	
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)					***83,43 m²/rd. 83,00 m²***		

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

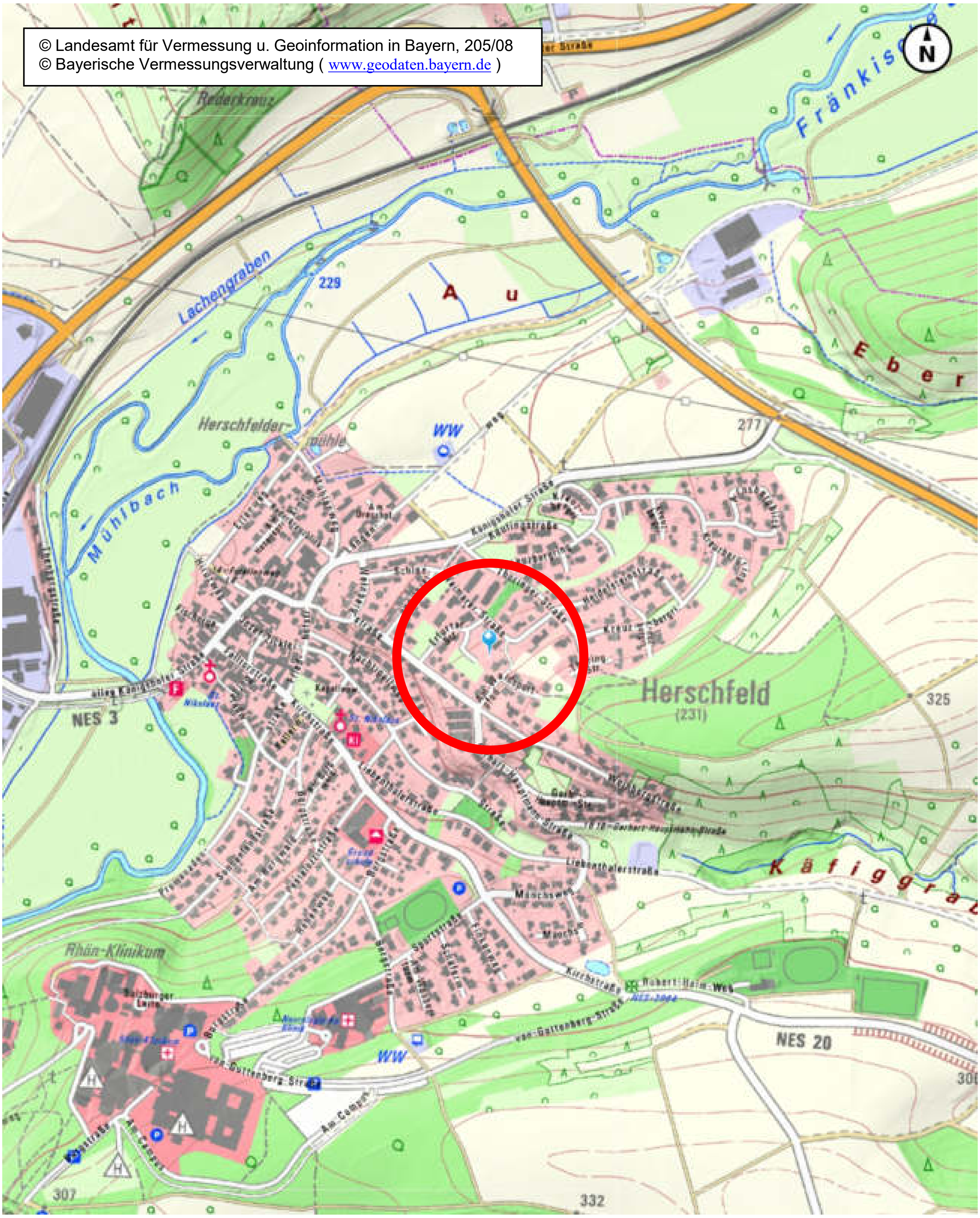
Gebäude: - Wohnhaus mit Büro u. Garage								
Gebäudeteil	**m**	**x**	**m**	**Grundrissebene**				
				KG/UG m²	**EG m²**	**1.OG m²**	**2.OG m²**	**DG m²**
Kellergeschoss	18,615	x	12,49					
	- 4,625	x	2,00					
	- 4,50	x	2,375					
	- 3,75	x	2,50	203,18				
	+ 6,615	x	0,625	4,13				
	+ 4,615	x	0,75	3,46				
	+ 4,615	x	0,75/2	1,73				
	+ 3,75	x	9,99	37,46				
	+ 7,625	x	9,99	76,17				
Erdgeschoss	14,115	x	12,49					
	- 3,875	x	2,50		166,61			
	+ 4,62	x	2,50		11,55			
	+ 4,615	x	0,75		3,46			
	+ 4,615	x	0,75/2		1,73			
	+ 11,145	x	12,365					
	- 4,665	x	6,115		109,28			
Dachgeschoss	14,115	x	13,115					
	- 3,75	x	3,125					
	- 3,75	x	3,125					161,68
	+ 11,145	x	12,365					
	- 4,665	x	6,115					109,28
Summe				**326,13**	**292,63**			**270,96**
Brutto-Grundfläche (insgesamt)					***889,72 m²/rd. 890,00 m²***			

9.4 Straßenkarte

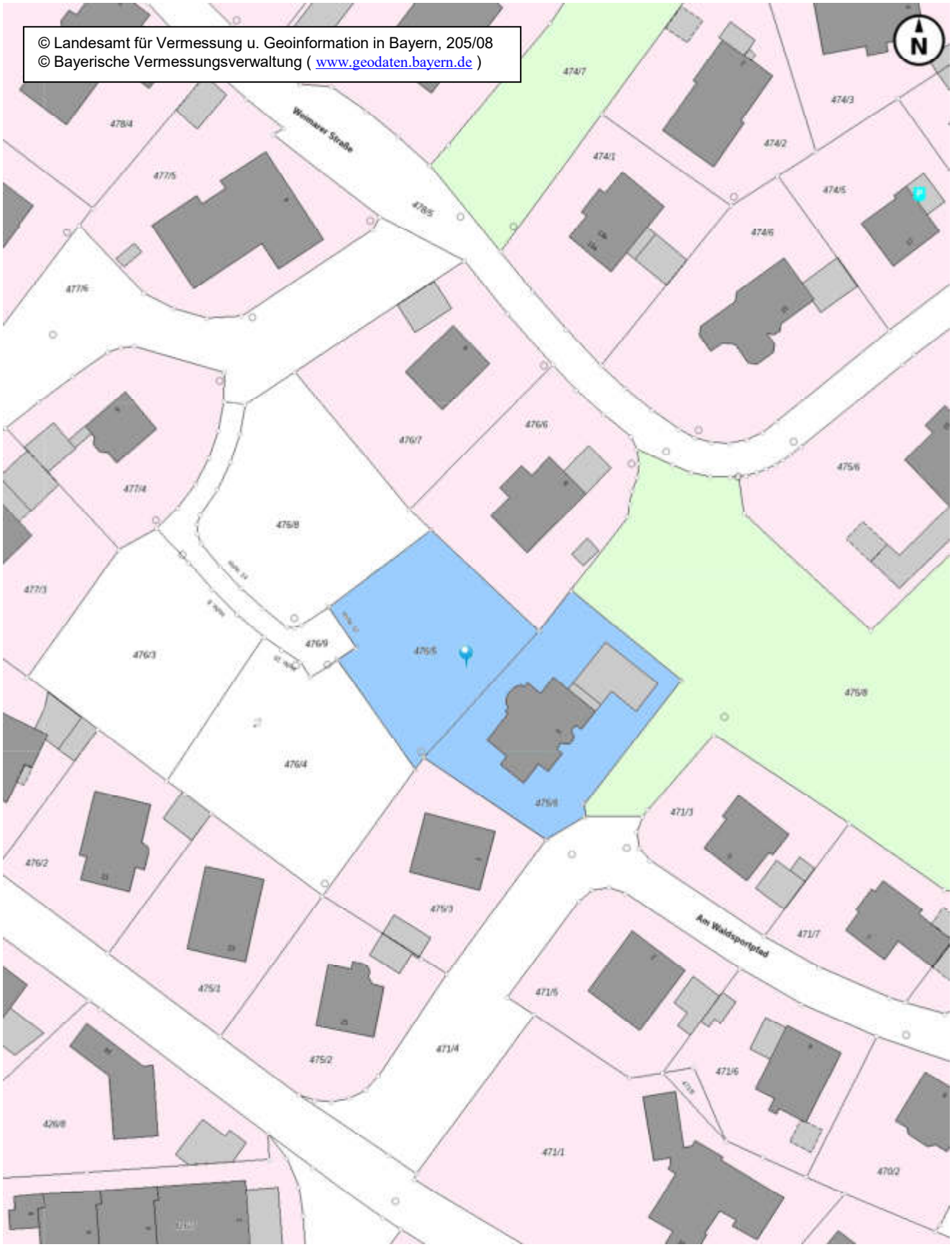
9.5 Luftbild

© Landesamt für Vermessung u. Geoinformation in Bayern, 205/08
© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
N
Spiel- und Freizeitplatz Thüringer Straße
Weimarer Straße
Erfurter Straße
Erfurter Straße
Erfurter Straße
Weimarer Straße
Am Waldsportplatz
Weinbergstraße
Weinbergstr

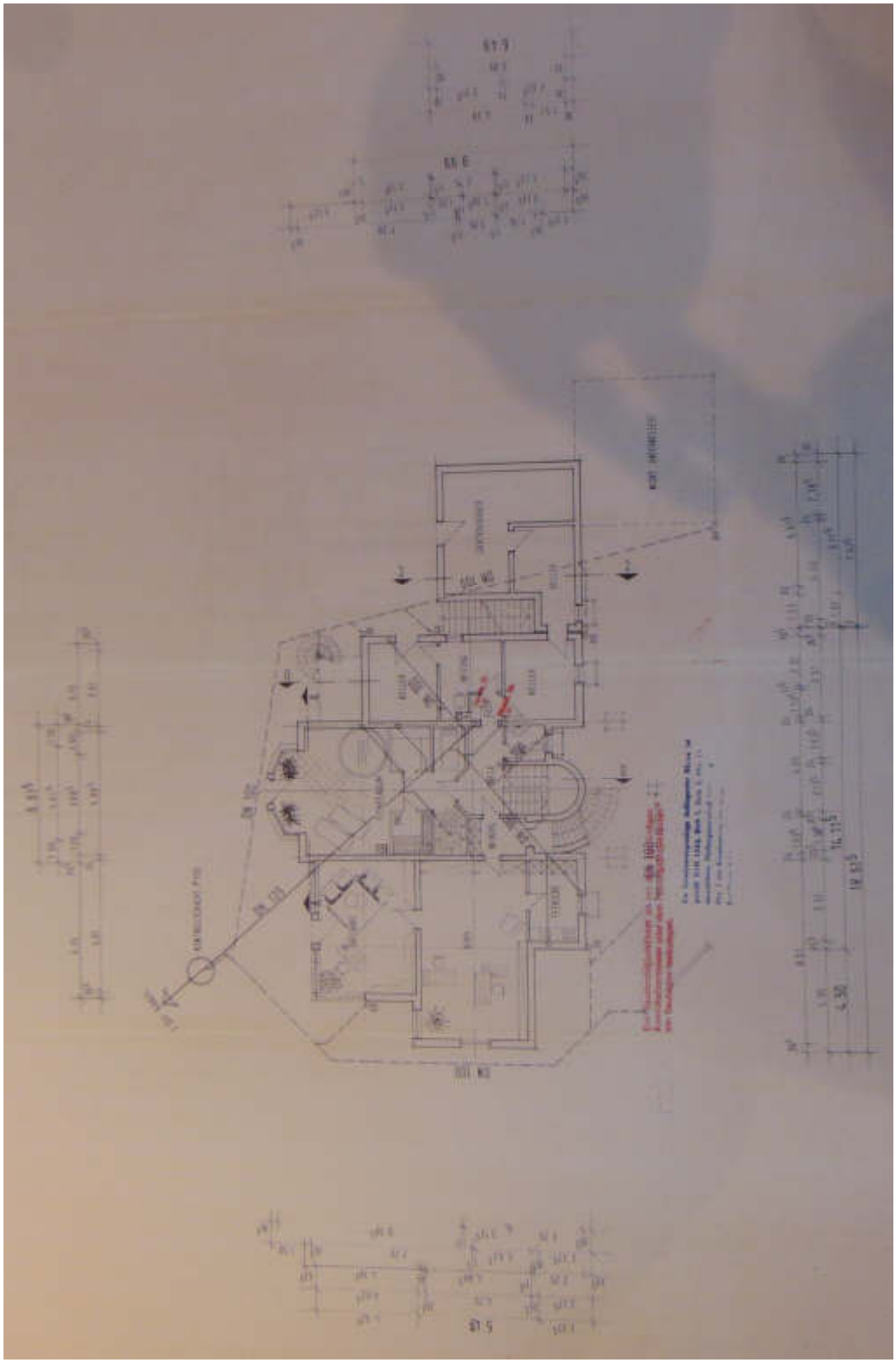
9.6 Ortsplan


© Landesamt für Vermessung u. Geoinformation in Bayern, 205/08
© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
N
Fränkische
Lachengraben
Mühlbach
Herschfelder-mühle
A u
Eber
Herschfeld
(231)
Käfiggrab
Rhön-Klinikum
NES 3
NES 20
WW
229
277
325
307
332

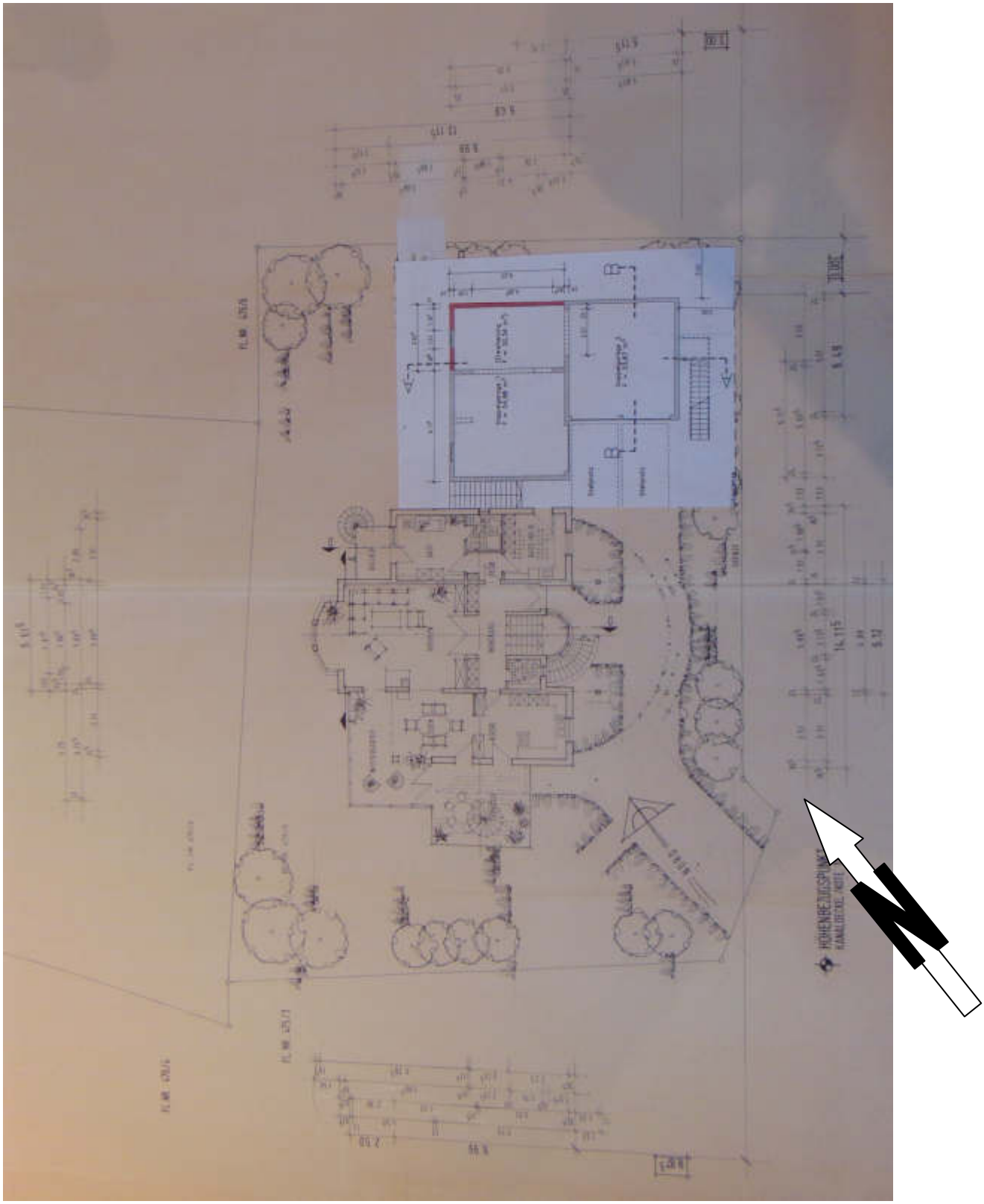
9.7 Lageplan (M 1 : 1000)



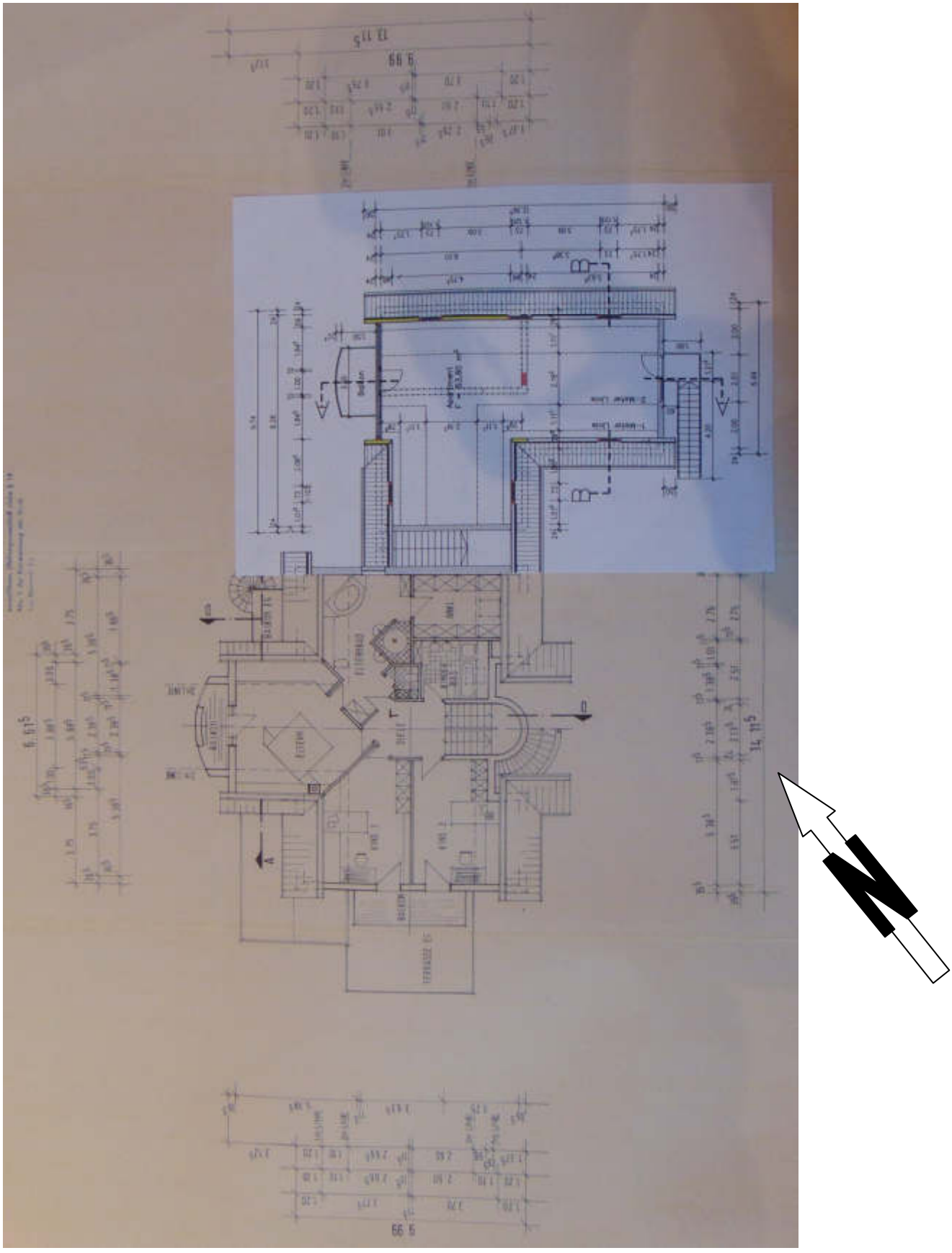
9.8 Eingabepläne verkleinert aus M 1 : 100: *(Grundriss Untergeschoss)*



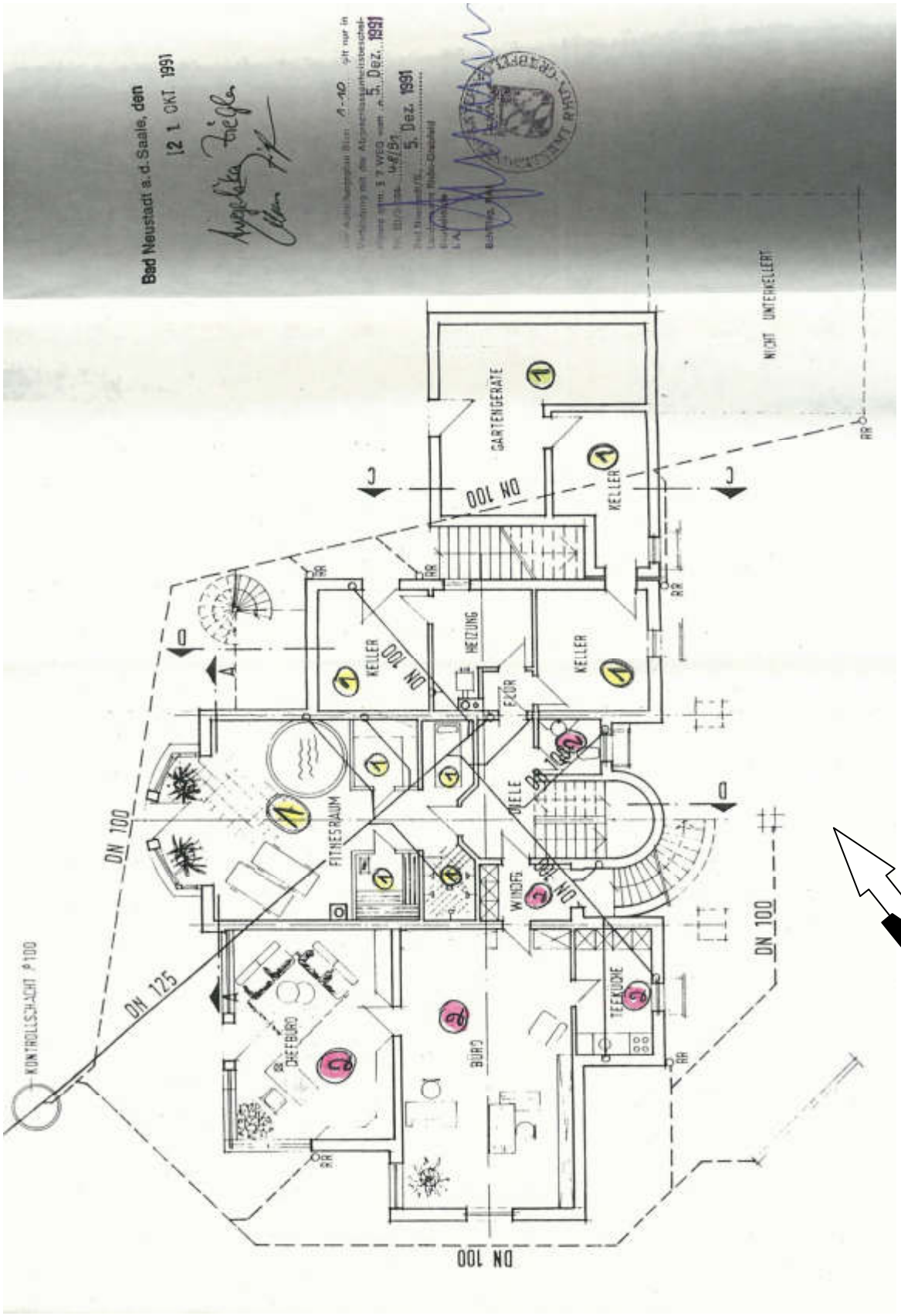
(Grundriss Erdgeschoss)



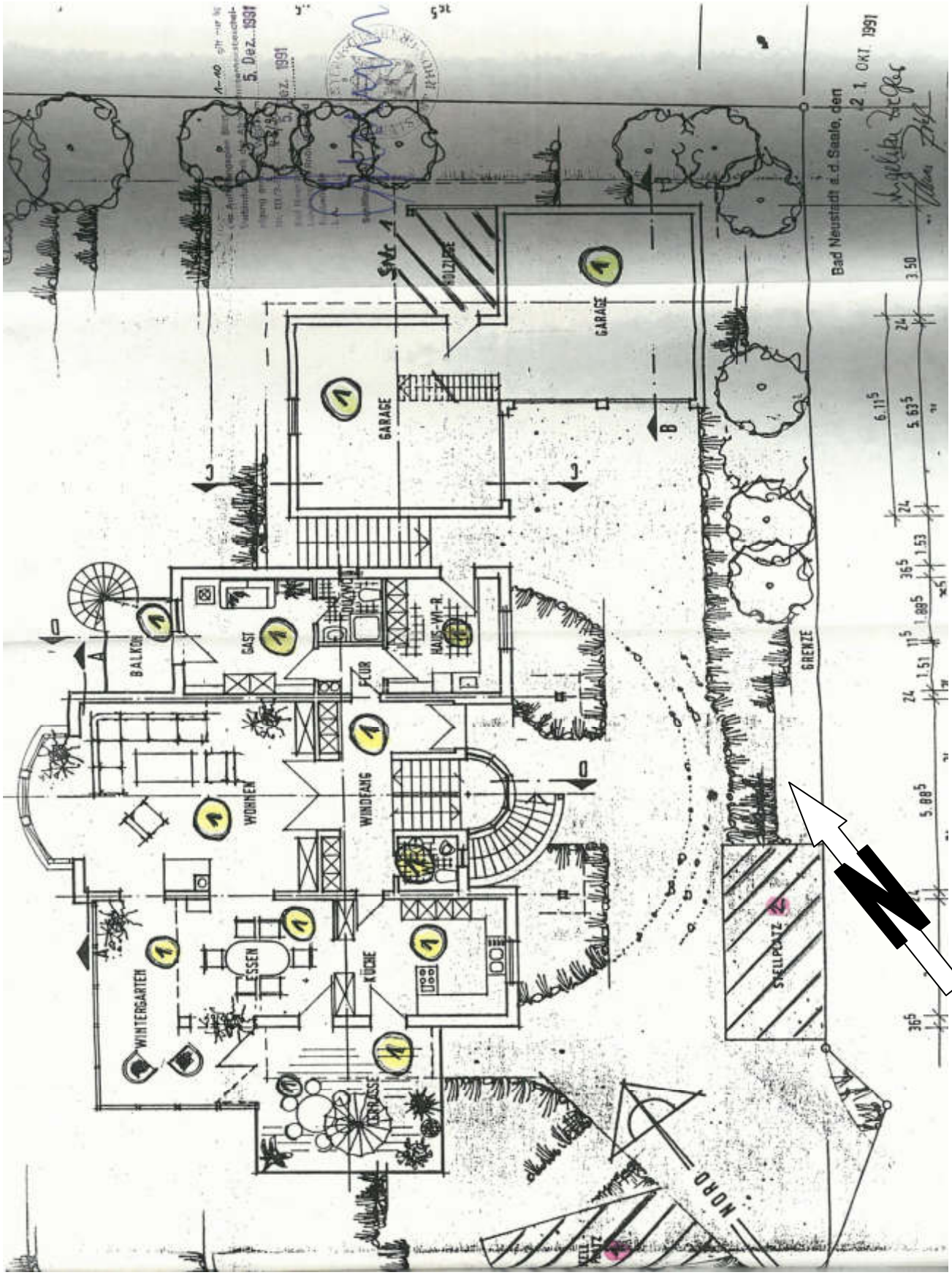
(Grundriss Dachgeschoss)



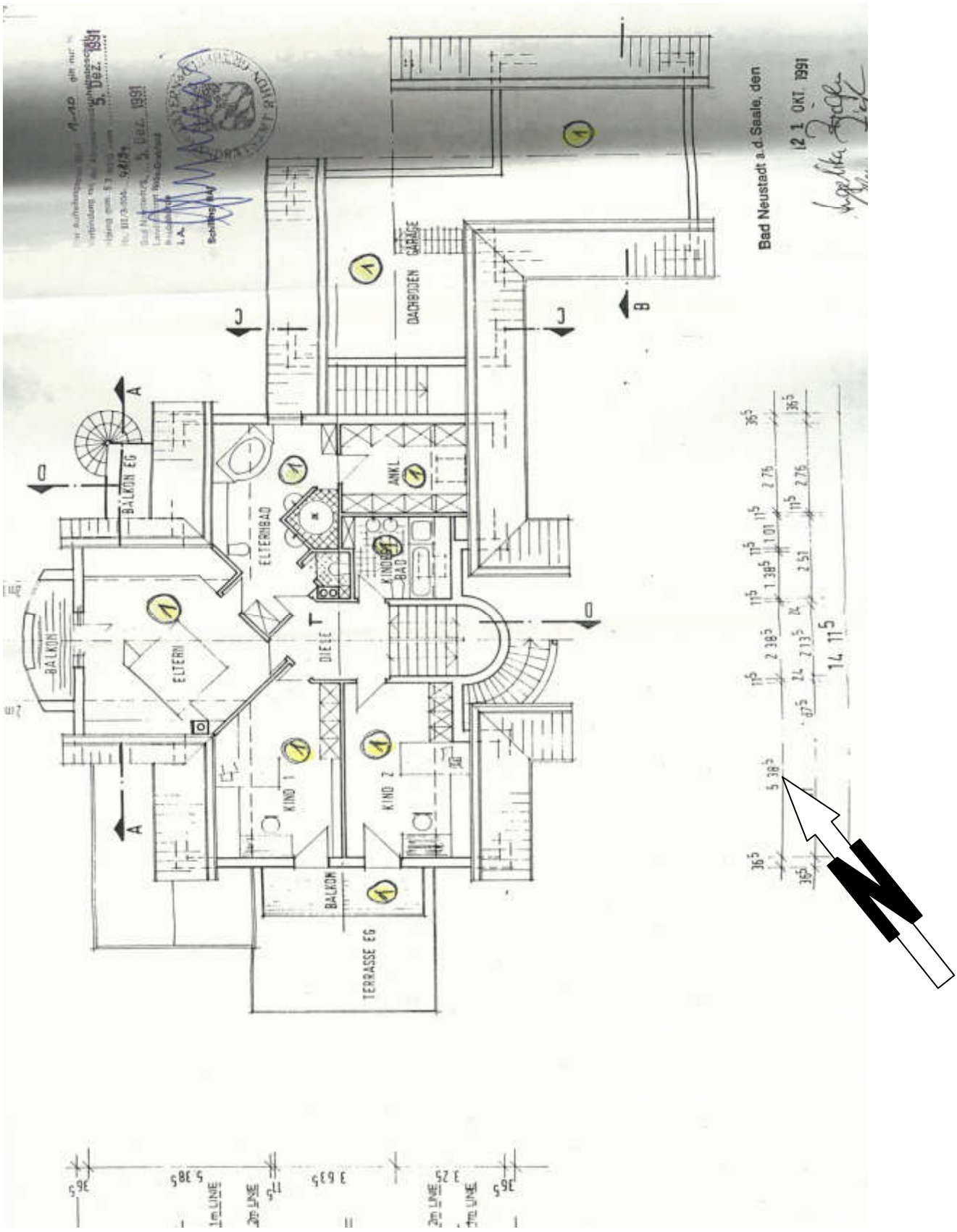
9.9 Aufteilungspläne verkleinert aus M 1 : 100: *(Grundriss Untergeschoss)*



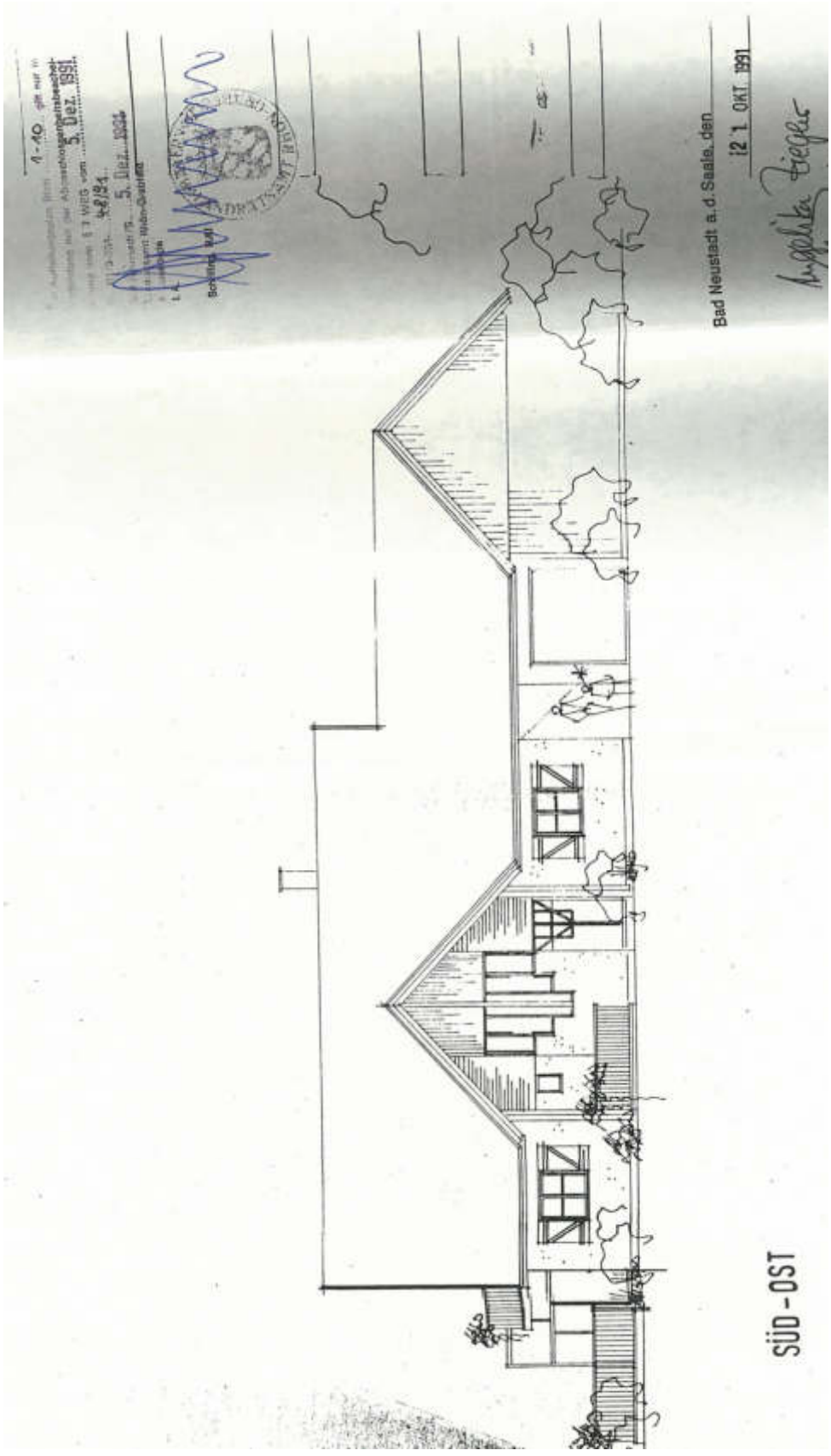
(Grundriss Erdgeschoss)



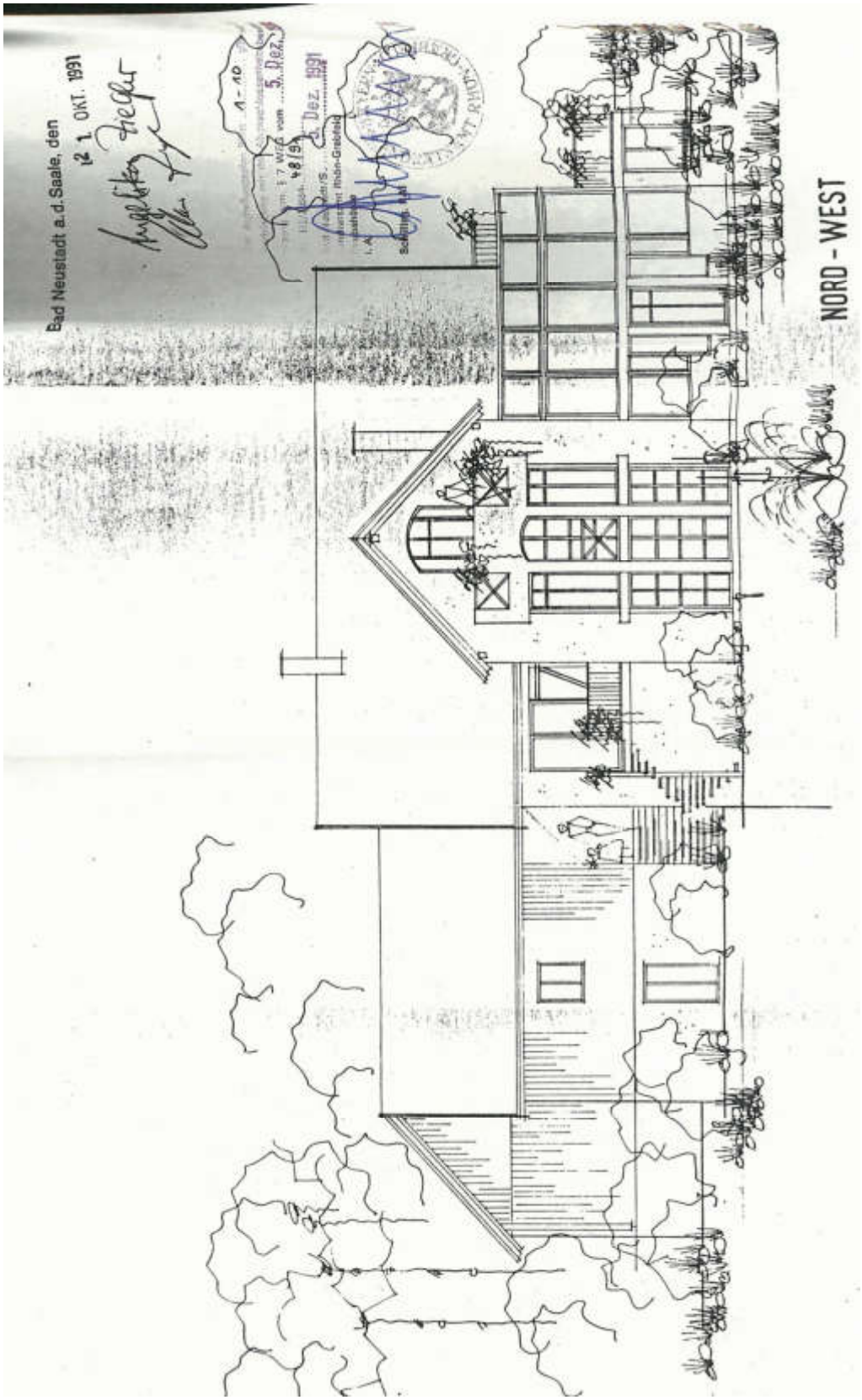
(Grundriss Dachgeschoss)



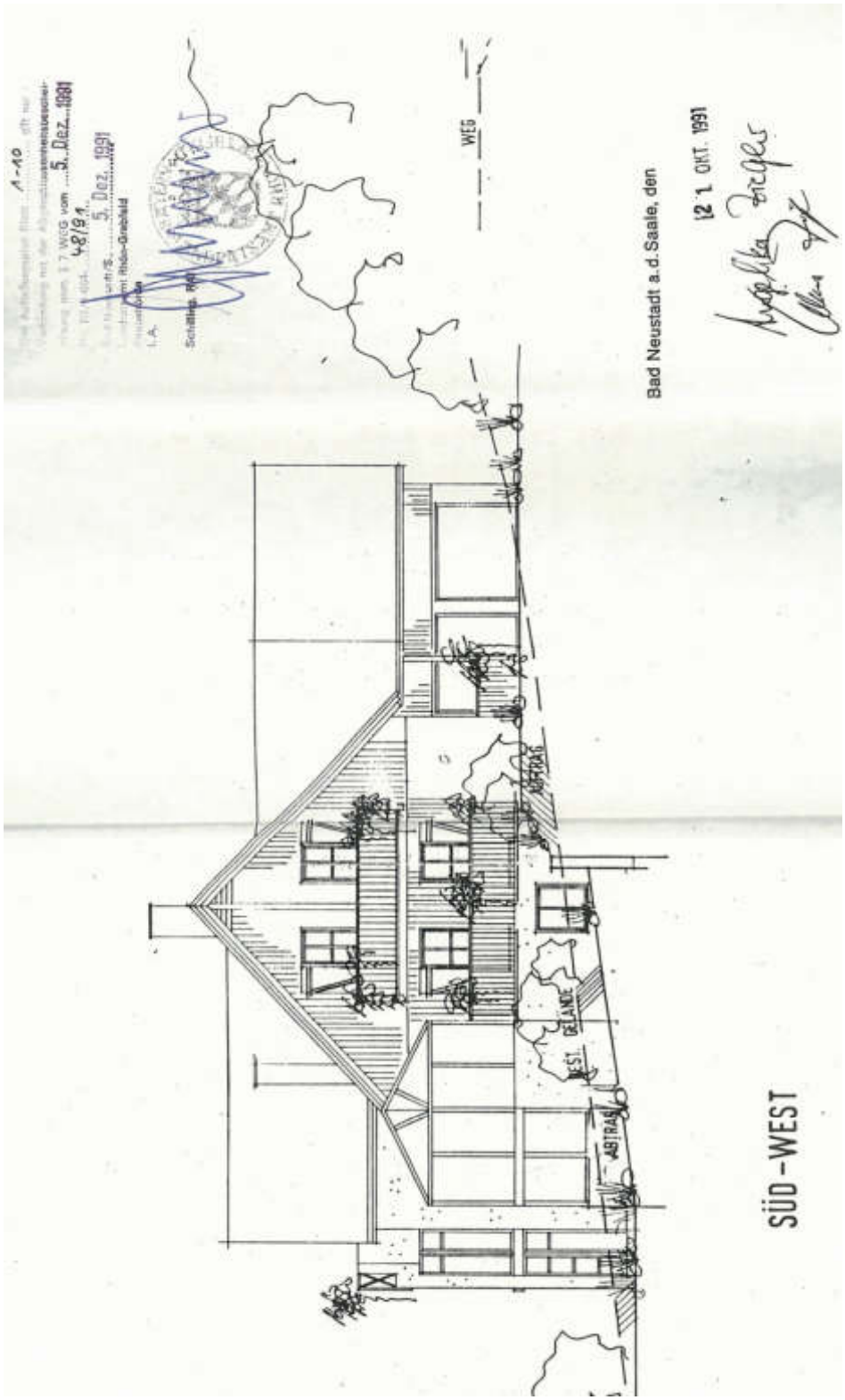
(Südostansicht)



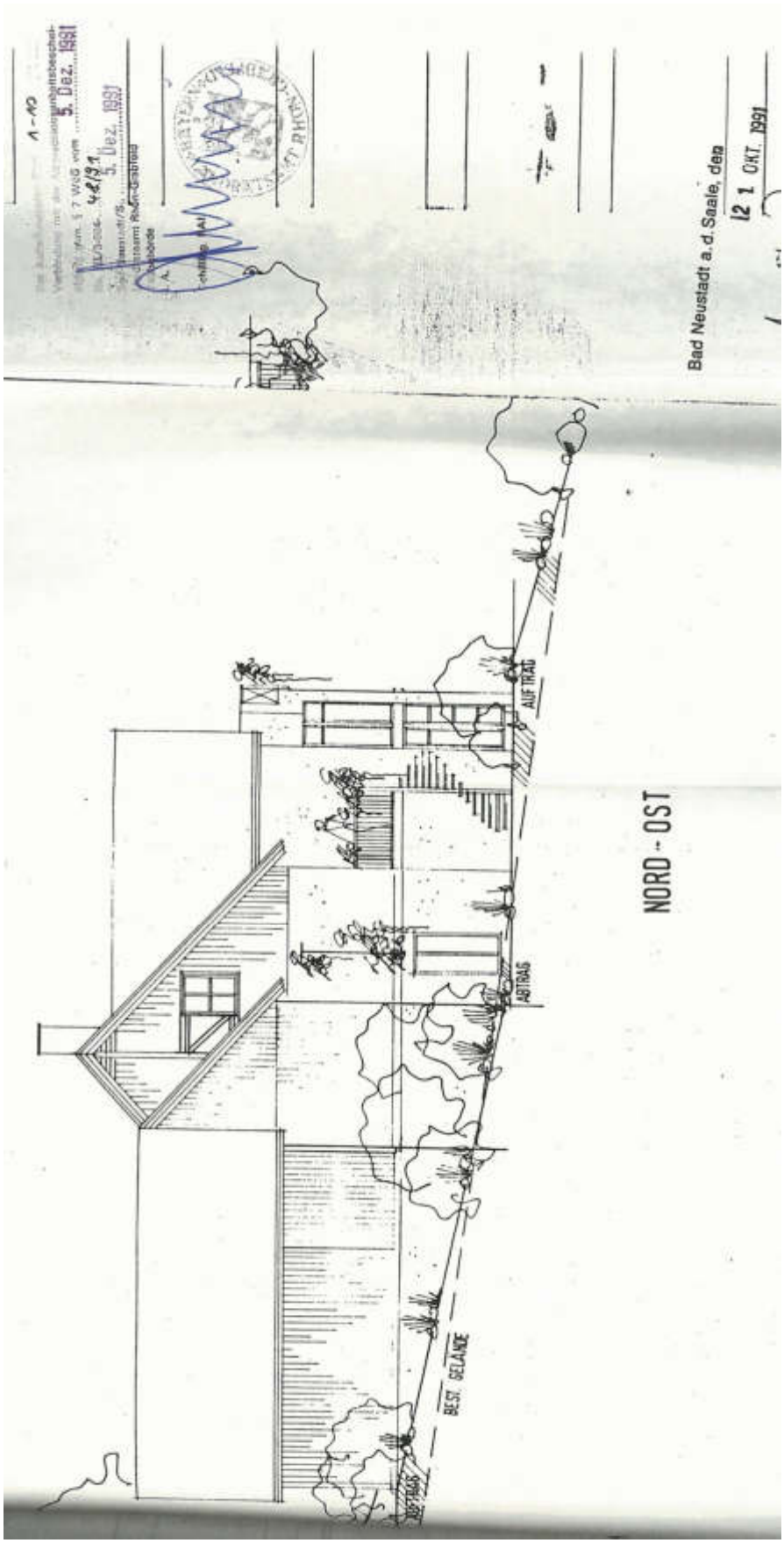
(Nordwestansicht)



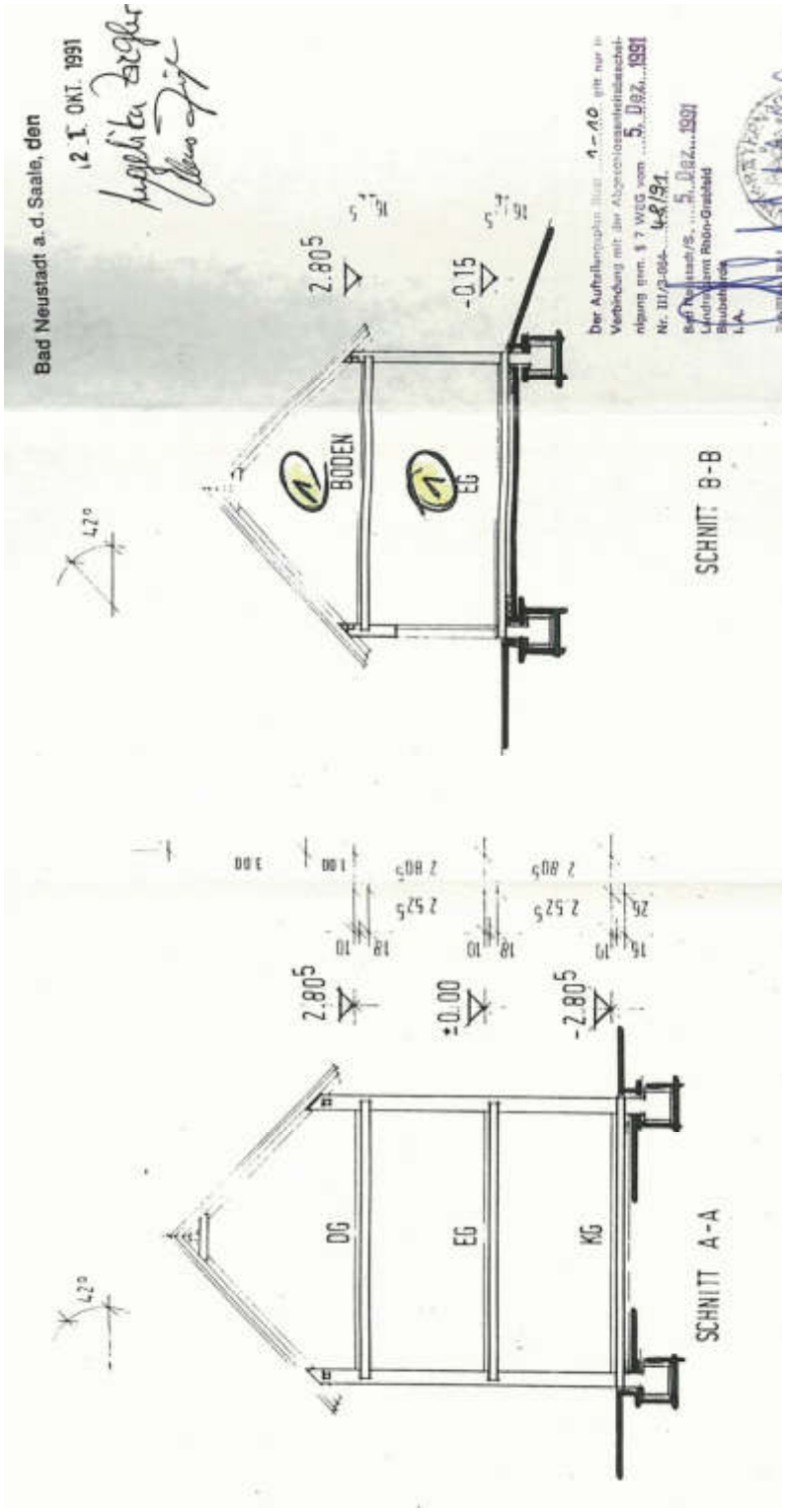
(Südwestansicht)



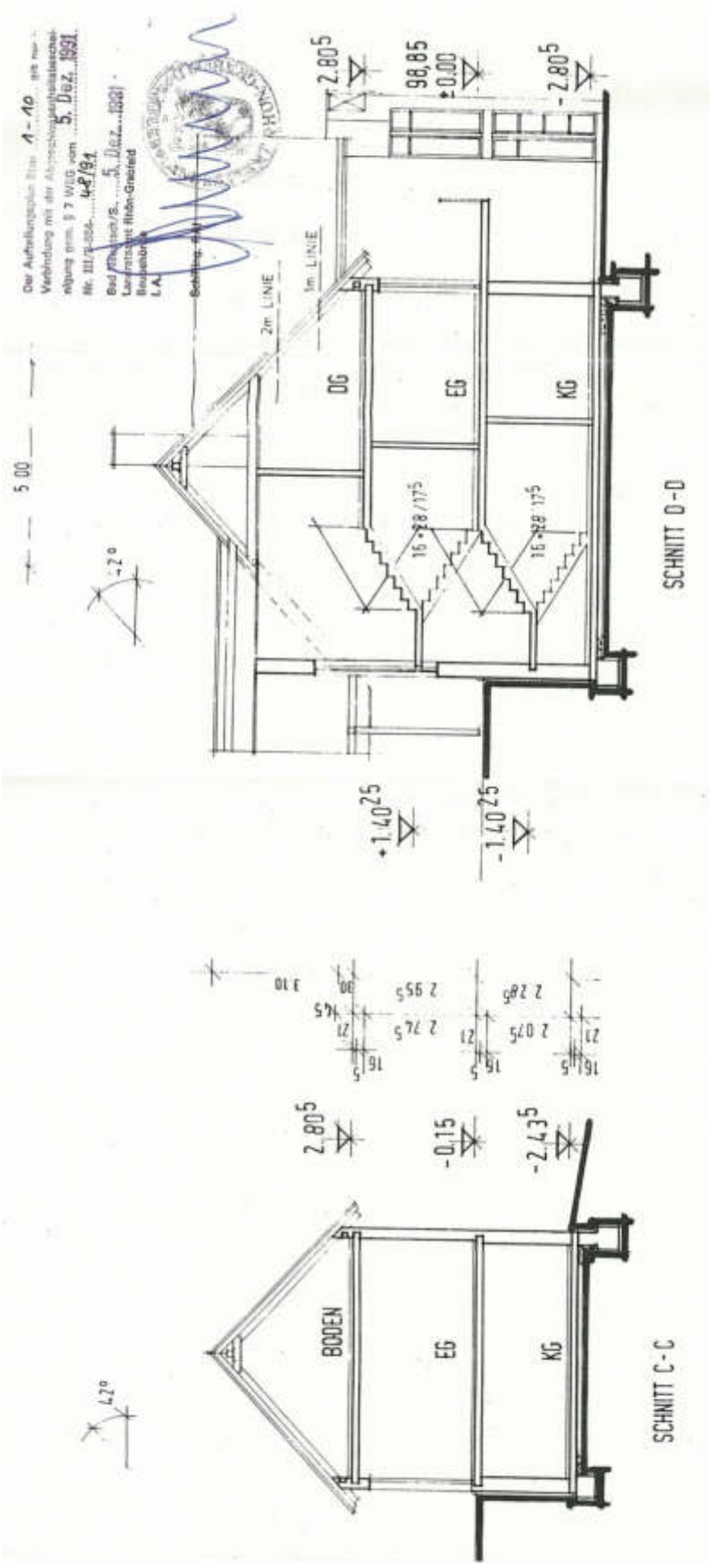
(Nordostansicht)



(Querschnitte)



(Querschnitte)



9.10 Lichtbilder *(vom 05.04.2023)*

Von Süden

Von Südosten

Von Osten

Von Norden

Von Westen

Von Westen

Blick in „Am Waldsportpfad“ (von Südwesten nach Nordosten)

Blick in „Erfurter Straße“ (von Südosten nach Nordwesten)

Blick in Verbindungsweg „Am Waldsportpfad“ - „Weimarer Str.“ (von SW nach NO)

Blick in Verbindungsweg „Weimarer Str.“ - „Am Waldsportpfad“ (von NW nach SO)

9.11 Literaturverzeichnis

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