

Üchtelhausen/Zell, 30.12.2024

Gutachten S 13/2024

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

803 K 22/24

Stichtag/Qualitätsstichtag	17.12.2024 (Datum der Ortsbegehung)
-----------------------------------	--

Stadt/Gemeinde 97525 Schwebheim

Ortsteil/Straße Dr.-Rotter-Straße 9 (Hauptanschrift)

Gebäude/Bebauung Eigentumswohnanlage

Bewertungsgegenstand

- a) **Sondereigentum Nr. W5:** 78,01/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, **Sondernutzungsrecht SNR 5** (Gartenfläche u. Terrasse) sowie **Sondernutzungsrecht G** (Carport-Stellplatz)
- b) **Sondereigentum Nr. A17:** 1/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Abstellraum im Erdgeschoss



Umfang des Gutachtens: 55 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen		
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 - 4
2.0 Gegenstand der Wertermittlung		
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 7
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	7
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	7 – 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 – 13
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	14 – 15
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	15 – 16
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	16
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	16 – 18
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	18 – 19
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen		
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	19 – 20
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	20
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	20 – 22
4.0 Gebäudebeschreibung		
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	22 – 23
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	24
5.0 Baubeschreibung		
5.1 Bauweise	Seite(n)	24
5.2 Baujahre	Seite(n)	24
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	25
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	25 – 28
6.0 Bautechnische Bewertung		
6.1 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	28 – 29
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n)	29 – 30
7.0 Wertermittlung		
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	30
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	30
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	30
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	30
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	30 – 31
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	31
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	31
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	31
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	31 – 32
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	32
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	32 – 33
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	33
7.3 Ertragswert	Seite(n)	33
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	33
7.3.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n)	33
7.3.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n)	33
7.3.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes	Seite(n)	33 – 34
7.3.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages	Seite(n)	34
7.3.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	35
7.3.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	35 – 36
7.3.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n)	36
7.3.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n)	37
7.3.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	37
7.3.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n)	37
7.3.12 Rentenbarwertfaktor	Seite(n)	38
7.3.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	38
7.4 Ertragswert	Seite(n)	39
7.4.1 – 7.4.2 Ertragswertberechnung	Seite(n)	39 – 40
8.0 Verkehrswert		
8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	40
8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse	Seite(n)	40
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	41
8.4 Marktanpassung	Seite(n)	41
8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n)	41
9.0 Anlagen		
9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n)	42
9.2 Berechnung der Nutzfläche	Seite(n)	42
9.3 Straßenkarte	Seite(n)	43
9.4 Luftbild	Seite(n)	44
9.5 Ortsplan	Seite(n)	45
9.6 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n)	46
9.7 Aufteilungspläne (verkleinert M 1 : 200)	Seite(n)	47 – 50
9.8 Lichtbilder (8 Stück) vom 17.12.2024	Seite(n)	51 – 54
9.9 Literaturverzeichnis	Seite(n)	55

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	- Fl. Nr. 868/9, Dr.-Rotter-Straße 9 - Fl. Nr. 867/2, Nähe Dr.-Rotter-Straße	} vereinigt!
Gemarkung	97525 Schwebheim	
Bewertungsgegenstand	a) Sondereigentum Nr. W5: 78,01/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, Sondernutzungsrecht SNR 5 (Gartenfläche u. Terrasse) sowie Sondernutzungsrecht G (Carport-Stellplatz) b) Sondereigentum Nr. A17: 1/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Abstellraum im Erdgeschoss	
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 41	
Verkehrswert	a) SE Nr. W5 mit SNR 5 u. G : b) SE Nr. A17 :	214.000.- € 5.000.- €
Mieter/Pächter	Keine (Eigennutz durch Antragsgegnerin)	
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	Atrium Immobilien GmbH & Co. KG Goethestraße 10 97506 Grafenrheinfeld Tel: 09723/9370733	
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar	
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar	

Ansprechpartner

Gemeinde Schwebheim (Bauamt)	H. Vogel	Tel: 09723 91012
Gemeinde Schwebheim (Liegenschaften)	H. Riedl	Tel: 09723 910121
Landratsamt Schweinfurt (Zentrale)		Tel: 09721 550
Landratsamt Haßfurt (Gutachterausschuss)	H. Schäfer	Tel: 09521 27311
Landratsamt Schweinfurt (Altlastenkataster)	H. Hacker	Tel: 09721 55560
Vermessungsamt Schweinfurt	F. Gessner	Tel: 09721 209380
Amtsgericht Schweinfurt (Zentrale)		Tel: 09721 5420
Amtsgericht Schweinfurt (Grundbuchamt)		Tel: 09721 542426

Hilfreiche Links

www.schwebheim.de
www.meinestadt.de/schwebheim
www.landkreis-schweinfurt.de
www.lrasw.de
www.schweinfurt-land.com

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- | | |
|--|---|
| - Auftraggeber | Amtsgericht Schweinfurt
-Abteilung für Immobilienvollstreckung-
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt |
| - Auftragserteilung | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Schweinfurt (Abteilung für Immobilienvollstreckung), mit Schreiben vom 16.09.2024 unter dem Geschäftszeichen 803 K 22/24 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten sind die beiden nachfolgend beschriebenen 78,01/1000 und 1/1000 Miteigentumsanteile am Grundstück, bestehend aus den vereinigten Flurstücken 868/9 (Dr.-Rotter-Straße 9) und 867/2 (Nähe Dr.-Rotter-Straße) der Gemarkung 97525 Schwebheim verbunden mit dem Sondereigentum Nr. W5 (Wohnung im Erdgeschoss rechts) mit Sondernutzungsrechten 5 (Gartenfläche und Terrasse) und G (Stellplatz im Carport) sowie Sondereigentum Nr. A17 (Abstellraum im Erdgeschoss des westlichen Kellerersatzraum-Blocks) |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) soll der Verkehrswert der beschlagnahmten Sondereigentumseinheiten ermittelt werden |
| - Wertermittlungstichtag | 17.12.2024 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | Das Bewertungsobjekt wurde am Dienstag, 17. Dezember 2024 durch den Unterzeichner ab 9.00 Uhr besichtigt

Während der Besichtigung war neben dem Unterzeichner auch die Antragsgegnerin anwesend

Alle sonstigen am Verfahren Beteiligten wurden mit Schreiben vom 09.12.2024 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungstermin informiert, verzichteten jedoch auf eine Teilnahme am Ortstermin

Besichtigt werden konnten sämtliche Räume des bewertungsgegenständlichen Sondereigentums

Die Ortsbesichtigung endete um ca. 9.45 Uhr |
| - Zur Wertermittlung verwendete (amtliche)
Unterlagen | Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:

- Katasterplan der bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung in Schweinfurt) im Maßstab 1 : 1000 vom 20.09.2024 |

- Wohnungsgrundbuchauszug (Schweinfurt für Schwebheim, Blattstelle 4075), amtlicher Ausdruck vom 19.07.2024 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
 - Teileigentumsgrundbuchauszug (Schweinfurt für Schwebheim, Blattstelle 4087), amtlicher Ausdruck vom 19.07.2024 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
 - Urkunde aus der Grundakte (Teilungserklärung nach § 8 WEG) des Notariats Dr. Bernd Weiß, Schweinfurt, vom 14.05.2013 (Urk. R. Nr. W0851) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt
 - Urkunde aus der Grundakte (Identitätsfeststellung zur Teilungserklärung des Notars Dr. Bernd Weiß in Schweinfurt vom 14.05.2013, URNr. W 851) des Notariats Dr. Bernd Weiß, Schweinfurt, vom 24.06.2013 (URNr. W1133/2013) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt
 - Urkunde aus der Grundakte (Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit) des Notariats Bianca Muschel, Schweinfurt, vom 27.08.2013 (URNr. B 1408/2013) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt
 - Bebauungsplan Goldgrube Südost in der Erstfassung und der 1. Änderungssatzung vom 09.12.2011 bzw. vom 25.05.2021 aus dem Besitz der Gemeinde Schwebheim
-
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
 - Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge (Stand 01.01.2024)
 - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
-
- *Weitere Recherchen*
 - Landratsamt Schweinfurt (Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw.)
 - Gemeinde Schwebheim (Bebauungsplan, Bauakte, Kasse usw.)
 - Vermessungsamt Schweinfurt

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|---------------------------|------------------|
| - <i>Bundesland</i> | Freistaat Bayern |
| - <i>Regierungsbezirk</i> | Unterfranken |
| - <i>Stadt/Gemeinde</i> | 97525 Schwebheim |

- *Gemeindeteil/Straße*
Fl. Nr. 868/9
Fl. Nr. 867/2

Dr.-Rotter-Straße 9
Nähe Dr.-Rotter-Straße } vereinigt!

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- <i>Amtsgerichtsbezirk</i>	Schweinfurt
- <i>Grundbuchamt</i>	Schweinfurt
- <i>Grundbuch von</i>	Schwebheim
- <i>Blattstelle</i>	
a) Sondereigentum Nr. W5	4 075
b) Sondereigentum Nr. A17	4 087

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- <i>Lfd. Nr. des Grundstückes</i>	1
- <i>Bisherige Lfd. Nr.</i>	---
- <i>Gemarkung</i>	Schwebheim
- <i>Flurstücks- Nr.</i>	- 868/9 } - 867/2 } vereinigt!
- <i>Wirtschaftsart u. Lage</i>	
Fl. Nr. 868/9	Dr.-Rotter-Straße 9, Gebäude- u. Freifläche
Fl. Nr. 867/2	Nähe Dr.-Rotter-Straße, Gebäude- u. Freifläche
- <i>Grundstücksgröße</i>	
Fl. Nr. 868/9	1 452 m ² }
Fl. Nr. 867/2	244 m ² } insgesamt 1.696 m ²
- <i>Mit dem Eigentum verbundene Rechte</i>	
a) Sondereigentum Nr. W5	78,01/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß Nr. W5 Sondernutzungsrechte sind vereinbart Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutz- ungsrecht an einer Gartenfläche und Terrasse mit der Bezeichnung „ SNR 5 “ laut Aufteilungsplan zugeord- net
b) Sondereigentum Nr. A17	1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, ver- bunden mit dem Sondereigentum an dem Abstell- raum im Erdgeschoss Nr. A17 lt. Aufteilungsplan Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 4071 und 4097)

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

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 14.05.2013, URNr. W 851/2013 mit Feststellung vom 24.06.2013, URNr. W 1133/2013, jeweils Notar Dr. Weiß, Schweinfurt, Bezug genommen; übertragen aus Blatt 4037; eingetragen am 02.07.2013

- *Bestand u. Zuschreibung*
a) Sondereigentum Nr. W5

Sondernutzungsrecht an dem Carport mit der Bezeichnung „G“ der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 30.07.2014, URNr. W1194/2014, Notar Dr. Bernd Weiß, Schweinfurt; eingetragen am 01.08.2014

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- | | |
|---|---|
| - <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i> | 3.1, 4.1 u. 4.2 |
| - <i>Eigentümer</i> | sh. Grundbuch |
| - <i>Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis</i> | |
| a) Sondereigentum Nr. W5 | 1 (= Fl. Nrn. 868/9 u.867/2, Sondereigentum Nr. W5) |
| b) Sondereigentum Nr. A17 | 1 (= Fl. Nrn. 868/9 u.867/2, Sondereigentum Nr. A17) |
| - <i>Eigentumsverhältnisse</i> | sh. Grundbuch! |
| - <i>Grundlage der Eintragung</i> | Auflassung vom 13.08.2021; eingetragen am 20.10.2021 und Erbschein vom 16.01.2024, Az: VI 2698/22, Amtsgericht Schweinfurt; eingetragen am 02.07.2024 |

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

- | | |
|---|---|
| - <i>Lfd. Nrn. der Eintragung</i> | 1 u. 4 |
| - <i>Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV</i> | 1 (= Fl. Nrn. 868/9 u.867/2, Sondereigentum Nr. W5 u. A17) |
| - <i>Lasten u. Beschränkungen</i> | <div style="display: flex; align-items: flex-start;"><div style="margin-right: 10px;">1</div><div>Nur an Flst. 868/9 lastend:
Stromkabelrecht für unterfränkische Überlandzentrale eG, Lültsfeld; gemäß Bewilligung vom 27.08.2013, URNr. B 1408/2013, Notarin Muschel, Schweinfurt; hierher und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blättern eingetragen am 09.09.2013</div></div> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"><div style="margin-right: 10px;">4</div><div>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 803 K 22/24); eingetragen am 19.07.2024</div></div> |

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

- Anmerkung

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

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

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

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- Allgemeine Lage

Schwebheim ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt und liegt ca. 8 km südlich der Industriestadt Schweinfurt

Schwebheim liegt unweit südlich des Mains, im hier brettflachen Schweinfurter Becken, am Südrand des Schwebheimer Waldes. Der Unkenbach teilt das Dorf in eine südliche Hälfte, mit dem historischen Ortskern und eine nördliche, mit einer großen Neubausiedlung (Aschenhof), die infolge von Rodung entstand und von drei Seiten vom Schwebheimer Wald umgeben wird

Geographisch gesehen liegt der Ort Schwebheim zudem im Herzen von Deutschland

Weitere größere Orte bzw. Städte in der Nähe, sind neben der bereits erwähnten Industriestadt Schweinfurt mit rd. 53.000 Einwohnern, auch die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg (ca. 70.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 55 km Entfernung) u. die Universitätsstadt Würzburg (ca. 127.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 39 km Entfernung)

- Einwohnerzahl

Lt. Angabe der Gemeinde Schwebheim rd. 4.200 Einwohner (Stand 31.12.2023) mit geringfügig steigender Tendenz)

- Gebietsfläche

Lt. Angabe der Gemeinde Schwebheim beträgt die gesamte Gebietsfläche der Gemeinde Schwebheim ca. 8,10 km²

- Einwohnerdichte

ca. 519 Einwohner je Quadratkilometer

- Höhenlage ü. NN.

Gemeinde Schwebheim ca. 213 m ü. NN im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 2015 und 2016 m ü. NN.

- <i>Bundesland</i>	Freistaat Bayern
- <i>Regierungsbezirk</i>	Unterfranken
- <i>Landeshauptstadt</i>	München (ca. 1.510.000 Einwohner, ca. 288 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- <i>Innerörtliche Lage</i>	Im Neubaugebiet „Goldgrube“, ca. 150 m nördlich des Gewerbegebietes „Am Klößberg“, ca. 100 m westlich der örtlichen Hauptstraße (= Staatsstraße 2271), ca. 500 m östlich der Bundesstraße 286, ca. 300 m nördlich der Heidenfelder Straße (= Kreisstraße SW 28), ca. 600 m südlich der Staatsstraße 2277, am nordwestlichen Ende der Dr.-Rotter-Straße
- <i>Wohnlage</i>	Durchschnittliche bzw. nicht unangenehme Wohnlage innerhalb von leicht städtisch wirkendem, rel. jungem Neubaugebiet, insgesamt jedoch beliebter Wohn-Vorort von Schweinfurt Die Entfernung zur eigentlichen Ortsmitte von Schwebheim (z.B. das Gebiet um den Kirchplatz bzw. der Hauptstraße mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten) beträgt zwischen 500 und 1.000 Metern Insgesamt Ort mit guten infrastrukturellen Einrichtungen
- <i>Geschäftslage</i>	Keine qualifizierte bzw. quantifizierte Geschäftslage, zudem Lage innerhalb von allgemeinem Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Bau NVO mit Beschränkungen, d.h. für gewerbliche Nutzung nur stark eingeschränkt möglich (Büro, Praxis o.ä. jedoch prinzipiell vorstellbar). Lage jedoch abseitig, d.h. für Gewerbe mit Laufkundschaft eher ungeeignet
- <i>Anbindung an das überregionale Straßennetz</i>	Die Gemeinde Schwebheim hat einen direkten Anschluss an die Staatsstraße 2271 u. 2277 sowie die Bundesstraße 286 und die Kreisstraße SW8 Die Bundesstraße 26 befindet sich in ca. 6 km Entfernung, die Bundesstraße 303 befindet sich in ca. 8 km Entfernung usw. Die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Gochsheim) ist in ca. 5 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Dreieck Werntal) ist in ca. 12 km Entfernung, die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Wiesentheid) ist in ca. 27 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 7 (Autobahndreieck Schweinfurt/Werneck) ist in ca. 19 km Entfernung zu erreichen
- <i>Flughäfen</i>	Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 27 km entfernten Haßfurt

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

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 168 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 116 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 209 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 151 km) zu finden

- Bahnhöfe

Die Gemeinde Schwebheim besitzt keinen eigenen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn, d.h. nächstgelegene Bahnhöfe sind der Haupt- bzw. Stadtbahnhof der Stadt Schweinfurt, in ca. 7 bis 8 km Entfernung

Der Hauptbahnhof Schweinfurt in ca. 8 km Entfernung ist neben dem Bahnhof Schweinfurt Stadt und dem Haltepunkt Schweinfurt Mitte einer von drei betrieblich genutzten Bahnstationen für den Personenverkehr der Stadt, der täglich etwa 7.000 Reisende zählt. Er besteht aus einem kombinierten Durchgangs- und Kopfbahnhof. Im südlichen Bereich der Gleisanlagen befindet sich heute der einzige Güterbahnhof Mainfrankens, mit dem einzigen Containerterminal Unterfrankens

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

- Omnibusverbindungen

Die Gemeinde Schwebheim liegt trotz der Nähe zur Stadt Schweinfurt nicht innerhalb des Stadtbusbereiches der Stadt Schweinfurt

Dennoch ist eine gute Anbindung an das Stadtzentrum u. das nähere Umland durch den Omnibusverkehr Franken (OVF) gewährleistet

Mehrere Zusteigemöglichkeiten zu den Linien 8137 (Schweinfurt-Schwebheim-Volkach) u. 9305 (Herlheim-Schweinfurt) stehen am Ort zur Verfügung

Die nächstgelegenen Haltestellen auf der vor genannten Linie 8137 sind die Haltestellen „Gulbransonstraße“ und „Seniorenwohnanlage“ in jeweils fußläufiger Entfernung

Ab den nahe gelegenen Gemeinden Sennfeld, Gochsheim und Grafenrheinfeld besteht zudem die Zusteigemöglichkeit zum Stadtbus von Schweinfurt

2.3.3 Standort (Umfeld)

- | | |
|--|---|
| <p>- <i>Umgebungsbebauung</i></p> | Unmittelbar südlich und westlich Mehrfamilienwohnhäuser, unmittelbar nördlich Grün-/Landwirtschaftsfläche, unmittelbar östlich Reihen- bzw. Doppelhausanlage, weiter südlich Gewerbegebiet |
| <p>- <i>Benachbarte (störende) Betriebe</i></p> | Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht wesentlich störend dar |
| <p>- <i>Beeinträchtigung durch/ Emissionen</i></p> | <p>Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen wahrnehmbar, eventuell muss jedoch zeitweise (je nach Wind- und Wetterlage) mit leichten Verkehrsgläuschen (ausgehend von Bundesstraße 286 in ca. 500 m Entfernung Luftlinie) gerechnet werden</p> <p>Lt. Straßenverkehrszählung 2021 rd. 13.200 KFZ täglich im Bereich der Zählstelle 60279100 (= Bundesstraße 286 auf Höhe des Bewertungsgrundstücks)</p> |
| <p>- <i>Sonstige wertbeeinflussende Umstände</i></p> | Keine feststellbar |

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- | | |
|---|--|
| <p>- <i>Kindergärten u. Kinderhorte</i></p> | <p>Insgesamt stehen den Einwohnern von Schwebheim zwei evangelische Kindergärten zur Verfügung (Schloss- u. Heidekindergarten)</p> <p>Neben der Betreuung der Regelkinder im Alter von drei bis sechs Jahren, werden in den Kindergärten von Schwebheim auch Krippenkinder ab dem ersten Lebensjahr betreut</p> <p>Kindergärten alternativer Erziehungsformen (z.B. Wald-, Montessori- u. Waldorfkindergarten) sind im benachbarten Schweinfurt bzw. im ca. 14 km entfernten Gerolzhofen zu finden</p> |
| <p>- <i>Schulische Einrichtungen</i></p> | <p>Eine Grundschule mit den Klassen eins bis vier u. eine Schule zur individuellen Lernförderung sind am Ort vorhanden</p> <p>Für den Besuch der Haupt- bzw. Mittelschule wählen die Schüler der Gemeinde Schwebheim für gewöhnlich den Schulort Sennfeld in ca. 6 km Entfernung (Mittelschulverbund Maintal)</p> <p>Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit den Hauptschulklassen fünf bis neun, kann an der Mittelschule Sennfeld -mit dem Mittelschulklassen sieben bis zehn- auch der mittlere Bildungsabschluss erlangt werden (sog. Mittlere Reife-Zug an Hauptschulen)</p> |

- Weiterführende Schulen

Für den Besuch von weiterführenden Schulen wählen die Schüler aus Schwebheim für gewöhnlich den Schulort Schweinfurt in ca. 8 km Entfernung

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

Neben den bereits erwähnten Schulhäusern verfügt die ca. 14 km entfernt gelegene Stadt Gerolzhofen zudem über eine staatliche Realschule mit verschiedenen Schwerpunkten (mathematisch-naturwissenschaftlich-technischer Bereich, wirtschaftlich-kaufmännischer Bereich, fremdsprachlicher Bereich mit dem Wahlfach Französisch sowie einem sozialwissenschaftlichen Bereich) sowie ein Gymnasium

Das Gymnasium in Gerolzhofen ist Außenstelle des Franken-Landschulheims Gaibach und somit Teil der Internatsschulen im Zweckverband bayerischer Landschulheime (die Schüler können unter einem sprachlichen, einem wirtschaftswissenschaftlichen und einem naturwissenschaftlich/technischen Zweig wählen). Schulort ist u.a. auch das ca. 12 km entfernt gelegene Gaibach (Gymnasium mit neusprachlicher, wirtschafts- und naturwissenschaftlicher Ausrichtung, sowie Realschule)

Die Julius-Maximilians-Universität mit den Fakultäten katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft ist im ca. 39 km entfernten Würzburg, bzw. die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und Angewandte Informatik ist im ca. 55 km entfernten Bamberg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe stehen am Ort zur Verfügung

- Neben Metzger, Bäcker, Getränkehandel, Schreibwarenhandel usw. sind hier auch mehrere Selbstbedienungsmärkte (Penny, Rewe mit Blumenladen, Metzger- u. Bäckereifiliale sowie Rewe-Getränkhandel usw.) niedergelassen (z.B. entlang der nahe gelegenen Hauptstraße bzw. im Gewerbegebiet „Etzberg“ an der Staatsstraße 2277 nach Röthlein)
- Ebenso sind in Schwebheim die verschiedensten Dienstleister (Frisöre, Handwerksbetriebe, Bank- u. Sparkassen-Filiale, Tankstelle usw.) vorhanden
- Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten (aller denkbaren Warengruppen) bestehen ergänzend im ca. 6 km entfernt gelegenen Gewerbegebiet „Schweinfurt Ost“ (z.B. Marktkauf, Globus Baumarkt, Bauhaus, Dehner, Mediamarkt, Expert-Müller usw.), im ebenfalls ca. 6 km entfernten Gewerbegebiet Sennfeld (z.B. Aldi-Süd, dm-Drogeriemarkt, KIK, Ernesting's Family, Deichmann, Sagasser-Getränkhandel usw.) bzw. im Schweinfurter Gewerbegebiet „Hafen West“ und Maintal (z.B. Edeka C+C Großmarkt, Groma, Mömax, XXX-Lutz u.v.m.)
- *Sport- u. Freizeitmöglichkeiten*
- Die Gemeinde Schwebheim bietet ihren Einwohnern neben vielfältigen Möglichkeiten der sportlichen Betätigung (Tennisanlage, Sportplätze, Skaterbahn usw.) auch die verschiedensten Möglichkeiten zur Entspannung u. Erholung (z.B. Hallenbad mit Kneipanlage, Solarien u.ä.)
- Ebenso ist die Nähe zum „Baggersee“ am Schweinfurter Kreuz mit ausgedehnten Liegeflächen u. vielfältigen Wassersportmöglichkeiten erwähnenswert
- Ein gutes gastronomisches Angebot rundet das Gesamtbild ab
- Als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Schwebheim gelten insbesondere das Bibra'sche Schloss (heute in Privatbesitz), das Rathaus, das Amtshaus sowie das Grabdenkmal für Carl Erich Diezel
- *Vereinsleben*
- Das Vereinsleben in der Gemeinde Schwebheim kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden
- Zahlreiche Vereine u. Interessengemeinschaften (z.B. sportlicher, kultureller u. kirchlicher Art) sind hier vorhanden
- *Naherholungs- u. Naturschutzgebiete*
- Schwebheim ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete
- Insbesondere die Naturparks Bayerische Rhön, Spessart, Hassberge, Steigerwald, Thüringer Wald usw. sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar

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

- Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung der Einwohner der Gemeinde Schwebheim ist durch eine Gemein-schaftspraxis für Allgemeinmedizin (zwei Allgemein-mediziner), das Hausarztzentrum sowie eine Praxis für Zahnheilkunde und Oralchirurgie gewährleistet

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

Ergänzend ist ein Physio- u. Ergotherapeut in Schwebheim niedergelassen

Weitere praktizierende Ärzte der unterschiedlichsten Fachrichtungen sind im Stadtgebiet des nahe ge-le-genen Schweinfurt flächendeckend vorhanden

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

Ein Zentrum für Orthopädie u. Psychiatrie befindet sich zudem im ca. 14 km entfernten Werneck, eine Klinik für traditionelle chinesische Medizin befindet sich im ca. 14 km entfernten Gerolzhofen (TCM-Kli-nik) usw.

- Kirchen

Die Bevölkerungsstruktur von Schwebheim ist über-wiegend evangelisch geprägt. Zusammen mit den Gemeinden Röthlein u. Kolitzheim beträgt die Anzahl der Protestanten ca. 2.700

In Schwebheim ist sowohl eine evangelische Kirche (Auferstehungskirche), als auch eine katholische Kirche (St. Hedwig) vorhanden

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Königreichsaal der Zeu-gen Jehovas, Gebetshaus der Neuapostolen, isla-mische Moschee, Gebetshaus der Siebten-Tags-Ad-ventisten usw.) sind im Stadtgebiet des nahe ge-le-genen Schweinfurt vorhanden

Eine Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage (Mormonen) befindet sich im ca. 10 km entfernten Dittelbrunn

Ein jüdisches Gebetshaus u. eine griechisch/ortho-doxe Gemeinde ist im ca. 32 km entfernten Bad Kissingen vorhanden

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort Schwebheim bzw. der des Landkreises Schweinfurt ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels- u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 66,90 % der Beschäftigten

Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich produzierendes Gewerbe bzw. der sekundäre Sektor (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 31,20 %). Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,90 % eine nur untergeordnete Rolle

Größere Arbeitgeber der Gemeinde Schwebheim sind beispielsweise die Firma Möslein Fahrzeugbau, die Fa. Glöckle Montagbau, die Fa. Schäflein Logistics, die Kräuterfabrik G. Rügamer usw.

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

Ein negativer Pendlersaldo von -697 bei rd. 1.737 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, zeigt ein durchschnittliches bzw. durchaus gutes Arbeitsplatzangebot der Gemeinde Schwebheim auf (ca. 1.040 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreises Schweinfurt beträgt im Berichtsmonat November 2024 rd. 2,60 % und liegt damit unter dem Niveau der Bayerischen Arbeitslosenquote von rd. 3,70 %

- Steuerhebesätze

a) Grundsteuer A	310 %
b) Grundsteuer B	310 %
c) Gewerbesteuer	380 %

- Zentralitätsstufe

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

- Gebietskategorie

LRV-H (ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen und besonderem Handlungsbedarf)

- Kaufkraftkennziffer

Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Schweinfurt beträgt **99,20**

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

D.h. die Einwohner des Landkreises Schweinfurt verfügen im Mittel über eine Kaufkraft von 99,20 % gegenüber der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- Umsatzkennziffer

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

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

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

- Zentralitätskennziffer

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

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

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

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

Für den Landkreis Schweinfurt ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **68,54**

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- Straßenart

Siedlungs-/Erschließungsstraße (im Bereich des Bewertungsobjektes verkehrsberuhigter Bereich bzw. Spielstraße)

- Zufahrtsmöglichkeiten

Das Bewertungsgrundstück in der Dr.-Rotter-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 Schrittgeschwindigkeit

- Straßenausbau

Die Straße im Bereich des Bewertungsobjektes ist voll bzw. rel. aufwändig ausgebaut

Separate bzw. baulich getrennte Gehwege o.ä. sind nicht vorhanden

Befestigung Fahrbahn und Stellplätze künstlich gestaltetes, rotes Beton-Rechteckpflaster (Stellplätze von Fahrbahn durch offenes Gerinne optisch getrennt)

Straßenlaternen sind ebenfalls in regelmäßigen Abständen (einseitig entlang der Fahrbahn) installiert

- Öffentliche Stellflächen

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

Zahlreiche Stellplätze sind hier (in gekennzeichneten Flächen) vorhanden

Die vorhandenen Stellflächen sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung

Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als eher gering bzw. nur durchschnittlich hoch eingestuft werden

- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz

- Elektrische Energie

- Wasser

- Telefon

- Gas

- DSL (z.B. Vodafone GigaZuhause 250 mit bis zu 175 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz

- Elektrische Energie

- Wasser

- Telefon

- 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. 868/9

Annähernd rechteckig mit abgerundeter Ecke im Nordosten (sh. Katasterplan in der Anlage)

Fl. Nr. 867/2

Annähernd rechteckig mit halbrunder Ostgrenze (sh. Katasterplan in der Anlage)

- *Straßenfrontlänge*
 - Fl. Nr. 868/9 Die Straßenfrontlänge zur Dr.-Rotter-Straße beträgt rd. 51,00 m
 - Fl. Nr. 867/2 Die Straßenfrontlänge zur Dr.-Rotter-Straße beträgt rd. 33,00 m
- *Grundstücksbreite*
 - Fl. Nr. 868/9 Die mittlere Grundstücksbreite (von Westen nach Osten) beträgt rd. 32,00 m
 - Fl. Nr. 867/2 Die mittlere Grundstücksbreite (von Westen nach Osten) beträgt rd. 16,50 m
- *Grundstückstiefe*
 - Fl. Nr. 868/9 Die mittlere Grundstückstiefe (von Süden nach Norden) beträgt rd. 26,50 m
 - Fl. Nr. 867/2 Die mittlere Grundstückstiefe (von Süden nach Norden) beträgt rd. 7,50 m
- *Grundstückstopographie*
 - Fl. Nr. 868/9 Minimal nach Osten fallendes Gelände (Höhenunterschied von Westen nach Osten maximal 1,00 Meter)
 - Fl. Nr. 867/2 Annähernd ebenes Gelände
- *Baugrund/Bodenklasse*

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

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt

Auf Grund der Höhenlage zu den nächstgelegenen Vorflutern (vermutlich der Unkenbach u.a.), ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser in rel. geringer, jedoch unbedenklicher Tiefe ansteht

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar

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

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

Lt. Auskunft des Landratsamtes Schweinfurt, sind die Flurstücke 868/9 u. 867/2 der Gemarkung Schwebheim, im Altlasten- Bodenschutz- und Dateninformationssystem (AbuDis - Kataster nach BayBodSchG) **nicht** geführt

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

- Kriegs-Altlasten

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

- Oberflächenbeschaffenheit

Soweit ersichtlich sind rd. 55 % des Grundstückes mittels der aufstehenden Baukörper versiegelt

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

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- Vorbemerkung

Alle nachfolgenden Aussagen beziehen sich auf das Bewertungsgrundstück, bestehend aus den vereinigten Flurstücken 868/9 und 867/2 der Gemarkung Schwebheim

- Baulasten

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

- Denkmalschutz

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

- Ensembleschutz

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

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

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

Lt. Angabe der Gemeinde Schwebheim ist das Be-
wertungsgrundstücke in keines der genannten Ver-
fahren 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 Kostenumle-
gung zu rechnen

- Beitragssituation

Lt. Angabe der Gemeinde Schwebheim, ist die
Grundstücksfläche in Bezug auf die Herstellung von
Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen

Bezüglich Erschließungsbeiträge ist die Dr.-Rotter-
Straße als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus
diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge als
abgegolten zu bewerten

Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in
Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zu-
kunft mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen

Im Übrigen kommt für das Bewertungsgrundstück
-aus heutiger Sicht- keine Erhebung von Erschließ-
ungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und der Er-
schließungssatzung der Gemeinde Schwebheim in
Betracht

Dies gilt nach derzeitigem Kenntnisstand auch für
Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und
der Ausbaubeitragssatzung

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht

Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Bau-
genehmigung, sowie der ggf. verbindlichen Bauleit-
planung mit dem vor Ort vorgefundenen Objekt, wur-
de lediglich stichpunktartig überprüft

Soweit erkennbar, stimmen die Darstellungen in den
genehmigten Eingabeplänen mit den vor Ort vorge-
fundenen Verhältnissen weitestgehend überein bzw.
konnten keine Abweichungen mit bauordnungsrecht-
licher Relevanz festgestellt werden

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Schwebheim u.
Einsichtnahme der Bauakte, kann davon ausgegan-
gen werden, das die formelle u. materielle Legalität der
vorhandenen baulichen Anlagen gewährleistet ist

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte
Bauauflagen sind weder der Gemeinde Schwebheim
noch dem Landratsamt Schweinfurt bekannt bzw.
sind solche augenscheinlich ersichtlich

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

- *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 „Goldgrube Südost“ in der Erstfassung und der 1. Änderungssatzung vom 09.12.2011 bzw. vom 25.05.2021

3.2 Entwicklungszustand

- *Grundstücksqualität (§ 5 ImmoWertV)*

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

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

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

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

Lt. Aussage der Gemeinde Schwebheim bzw. gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich 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) mit Beschränkungen 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

- Anmerkung:

- a Lt. Bebauungsplan sind die nach § 4 Abs. 2, Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen –die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften, sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe– sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig
- b Die nach § 4 Abs. 3, Ziffer 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen –Tankstellen– sind gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO unzulässig

- Zulässige Grund- flächenzahl (GRZ)

Gemäß den Festsetzungen des Babauungsplans 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. § 19 BauNVO)

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

- Zulässige Geschoss- flächenzahl (GFZ)

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die zulässige GFZ 1,00

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 Grund- flächenzahl (überschlägig)

BGF EG Wohnhaus	21,02 x 15,25	320,56
	+ 6,82 x 13,51	92,14
	+ 6,82 x 13,51	92,14
	+ 2,70 x 0,40	1,08
Abstellgebäude 1	6,07 x 5,50	33,39
Abstellgebäude 1	6,07 x 5,50	33,39
Hausanschlussraum	6,07 x 3,00	18,21
Heizraum	7,00 x 6,00	42,00
Carport 1	22,50 x 5,00	112,50
Carport 2	10,50 x 5,00	52,50
Carport 3	10,50 x 5,00	52,50
Stellplätze	9,60 x 5,00	48,00

zusammen = 898,41

Berechnung GRZ: $898,41 \text{ m}^2 : 1\,696 \text{ m}^2 = 0,530$

GRZ tatsächlich: ~ 0,53 (max. zul. 0,60)

- <i>Tatsächliche Geschoss- flächenzahl (überschlägig)</i>	BGF EG	(sh. GFZ)	=	505,92
	BGF OG	(wie EG)	=	505,92
	BGF Penthouse	31,14 x 11,76	=	366,21
		+ 14,13 x 1,75	=	24,73

zusammen = 1 402,78

Berechnung GFZ: $1\,402,78\text{ m}^2 : 1\,696\text{ m}^2 = 0,827$

GFZ tatsächlich: ~ 0,83 (max. zul. 1,00)

- *Anmerkung*

Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ sind die Nebengebäude (Carport, Technikräume, Kellerersatzräume usw.) nicht zu berücksichtigen, da es sich um Anlagen im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO sowie um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt

- *Erforderliche Stell-
plätze*

Auf dem Bewertungsgrundstück sind vier KFZ-Abstellplätze im Freien sowie 16 KFZ-Abstellplätze als Carport -bei 13 abgeschlossenen Wohneinheiten- realisiert

Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum Nr. W5 ist einer der Abstellplätze im südlichen Carport in Form eines Sondernutzungsrechtes (SNR „G“) zugeordnet, d.h. es kann davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwebheim sowie der Richtlinie des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist (zumindest in Bezug auf das bewertungsgegenständliche Sondereigentum Nr. W5)

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- *Gebäudeart u. Nutzung*

Eigentumswohnanlage mit insgesamt 13 abgeschlossenen Wohneinheiten (nicht unterkellert, dreigeschossig bzw. mit Penthaus über dem 2. Obergeschoss und flach geneigtem Pultdach) sowie oberirdischem Hausanschluss- und Heizraum sowie zwei oberirdischen Keller-Ersatzraumblöcken und drei Carportanlagen mit insgesamt 16 Einstellplätzen

Bewertungsgegenstand ist das Sondereigentum Nr. W5 (Wohnung) mit Sondernutzungsrechten 5 (Terrasse u. Gartenfläche sowie Carport-Stellplatz) sowie das Sondereigentum A17 (Abstellraum im südwestlichen Kellerersatzraum-Block)

- *Grundrissgestaltung
Untergeschoss*

a) Sondereigentum Nr. W5

Bei dem Sondereigentum Nr. W5 handelt es sich um eine barrierefreie Dreizimmerwohnung mit Küche und Bad sowie Abstellraum im Erdgeschoss, rechts des Treppenhauses

Dem Sondereigentum W5 ist zudem das Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche vor der Wohnung und der umgebende Gartenbereich zugeordnet. Ebenfalls in Form eines Sondernutzungsrechtes (SNR „G“) ist dem Sondereigentum W5 ein Stellplatz innerhalb des Carports zwischen dem westlichen Kellerersatzraum-Block und dem Hausanschlussraum zugeordnet. Abgesehen von den üblichen Technikflächen, wenigen nicht zugeordneten Grünflächen, den Zugängen, dem Treppenraum samt Aufzug und einem KFZ-Abstellplatz im Freien beinhaltet die Anlage keine nennenswerten Gemeinschaftsflächen bzw. Gemeinschaftsräume

Insgesamt rel. einfache, jedoch auch vollständig barrierefreie und behindertengerechte Grundrissgestaltung

b) Sondereigentum A17

Bei dem Sondereigentum Nr. A17 handelt es sich um einen Abstellraum (Kellerersatzraum) innerhalb des westlichen (oberirdischen) Kellerersatzraum-Blocks mit insgesamt sechs Abstell- bzw. Kellerersatzräumen

- **Geschosshöhen**
nur a) SE W5 (Wohnung)

Anmerkung:

Erdgeschoss : ~ 3,185

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

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

- **Lichte Raumhöhen**
nur a) SE W5 (Wohnung)

Anmerkung:

Erdgeschoss : ~ 2,75 m

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

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

- **Deckennutzlasten**

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

Die Wertermittlung geht davon aus, dass die vorhandenen Geschossdecken gemäß ihres Nutzungszweckes (Wohnnutzung) bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit aufweisen

- **Erweiterungsmöglichkeiten**

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

4.2 Flächen u. Massen

- Vorbemerkung

Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der Aufteilungspläne aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt bzw. anhand der Eingabepläne aus dem Besitz der Gemeinde Schwebheim durchgeführt bzw. wurden -soweit verwertbar und plausibel- die Berechnung des Planfertigers herangezogen

Für eine Übereinstimmung aller Maße, der Flächen u. Massen sowie für die Richtigkeit der Darstellung in den in der Anlage beigefügten Aufteilungsplänen mit der Wirklichkeit kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden

- Wohnfläche (WFL)

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

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

WFL demnach:

a) Sondereigentum Nr. W5

rd. 80 m² (inklusive Sondernutzungsrecht 5/Terrasse)

- Nutzfläche (NFL)

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

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

NFL demnach:

a) Sondernutzungsrecht G b) Sondereigentum Nr. A17

rd. 13 m² (Carport)

rd. 4 m² (Kellerersatzraum)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- Allgemein

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

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

5.2 Baujahre

- Grundsubstanz

ca. 2015 (Fertigstellung)

- Sanierung/Modernisierung

Im Rahmen der Instandhaltung

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 17.12.2024 bzw. die Angaben während der Begehung

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

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

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

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

- Fundamente/Gründung

Nicht feststellbar, vermutlich Beton-/Stahlbeton-Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton- Sohlplatte (eventuell auf Schaumglasschotter oder Polyurethanplatten)

- Außenwände

Nicht feststellbar, vermutlich HLZ-Mauerwerk (eventuell geklebte Planziegel)

- Innenwände

Nicht feststellbar, Wohnungstrennwände eventuell KSL-Mauerwerk, Zwischenwände innerhalb der Wohnung vermutlich HLZ-Mauerwerk bzw. doppelt beplankte Gipskarton-Metallständerwände, Aufzugschacht vermutlich Stahlbeton-Massivwände

- Decken

Konstruktion

Nicht feststellbar, vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken (vermutlich Filigrandecken mit Überbeton)

Aufbau

Nicht feststellbar, vermutlich schwimmender Zementestrich bzw. schwimmender Anhydritestrich

Untersichten

Untersichten innerhalb der Wohnräume gespachtelt, tapeziert und gestrichen, in Treppenträumen und Bädern gespachtelt und gestrichen

- Dach

Konstruktion

Über drittem Obergeschoss bzw. Penthaus Nadelholz-Dachstuhl (Pulldach), über zweitem OG (Terrassen Penthaus) vermutlich Stahlbeton-Massivdecken (Flachdach)

Wärmedämmung

Nicht feststellbar, Pulldach vermutlich Mineralwolle zwischen Sparren bzw. Pfetten, im Flachdachbereich vermutlich Polyurethanplatten auf Stahlbetondecke

Eindeckung	Nicht feststellbar, über Penthaus vermutlich Folienabdichtung auf Unterdach bzw. Verschalung, über Flachdach vermutlich Bitumen-Schweißbahn bzw. ebenfalls Folienabdichtung, darauf vermutlich in Kies verlegter Holz-Belag bzw. Beton-Platten
Rinnen u. Fallrohre	Titanzinkblech
- Treppen	Geradläufige Stahlbeton-Massivtreppe, Trittstufen Natursteinbelag, Setzstufen ebenfalls Natursteinverkleidung, Brüstung lackierte Stahl-Rahmen-Konstruktion mit Stahl-Staketefüllung und Holz-Handlauf sowie zusätzlichem wandseitigem Holz-Handlauf
- Wandbehandlung	
außen	Mehrlagiger mineralischer Reibputz auf ca. 160 mm Polystyrol-Wärmdämm-Verbundsystem mit unterschiedlichem Farbanstrich und farblich abgesetztem Sockel
innen	Treppenraum Putzflächen mit hellem Farbanstrich, innerhalb der Wohnung Putz- bzw. Spachtelflächen in entsprechender Qualitätsstufe mit hellem Farbanstrich, Nassräume größtenteils halbhoch, im Duschbereich raumhoch gefliest
- Fenster	Treppenraum lackierte bzw. eloxierte Leichtmetall-Isolierglasfenster (z.T. festverglast, z.T. mit Kippbeschlägen), innerhalb der Wohnräume dreifachverglaste Kunststoff-Isolierglasfenster (außen grau/anthrazit, innen weiß) mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen, im Bereich Terrasse bodentief
- Sonnenschutz	Wohnungsfenster elektrische Leichtmetall-Jalousien, Fenster Treppenraum ohne Sonnenschutz
- Türen	
Eingangstüren	Hauseingang lackierte bzw. eloxierte Leichtmetalltür mit Isolierglasfüllung sowie Leichtmetall-Seitenteil mit Isolierglasfüllung und integrierter Anläut- und Gegensprechanlage, Wohnungseingangstür furnierte Holztür mit Futter und Verkleidung
Innentüren	Innentüren lackierte bzw. resopalbeschichtete Holz-Schiebetürblätter (vor der Wand laufend) mit Elektroantrieb
- Fußböden	Flur/Treppenraum Natursteinbelag, innerhalb der Wohnung größtenteils Parkett (sog. Hochkant-Lamellen- bzw. Industriparkett), Küche, Abstellraum u. Bad keramische Fliesen
- Heizung	
Zentrale	Keine (Versorgung über Nahwärmenetz der Gasversorgung Unterfranken GmbH, Würzburg, bestehend aus Gas-Brennwertgeräten und zusätzlichem Blockheizkraftwerk, mit Schnittstelle für die Wärmeübertragungsstation im Hausanschlussraum mit zwischengeschalteten Heizungs-Pufferspeichern)

Warmwasserbereitung Brennstoffbevorratung Heizkörper	Heizungssteuerung jeweils in der Wohnung selbst Zentral über vor beschriebene Anlage Entfällt Innerhalb des Flurs bzw. des Treppenraums Pulverbeschichtete Stahlblech-Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, innerhalb der Wohnung thermostatgesteuerte Fußbodenheizung
Sekundärheizung	Keine
- Installation	
Frischwasser	Soweit erkennbar verpresste Edelstahlleitungen (Zustand -soweit erkennbar bzw. beurteilbar- altersgemäß normal, bzw. gut)
Heizleitungen	Nicht feststellbar, vermutlich Mehrschicht-Verbundrohr bzw. PE-RT-Kunststoffrohre (Zustand nicht beurteilbar)
Abwasser	Nicht feststellbar, vermutlich Hochtemperaturrohre (Zustand nicht beurteilbar)
- Sanitär	
Sondereigentum Nr. W5	Bad (1 bodengleiche Dusche mit Haltestange und Klappsitz, 1 WC mit beiderseitig abklappbaren Haltegestänge, 1 Waschtisch mit beiderseitig abklappbaren Haltgestänge, Waschmaschinen und Trockneranschluss), Küche (unterfahrbare Spüle)
- Elektro	
	Funktionsfähige E-Installation, den einschlägigen EVU- u. VDE-Richtlinien entsprechend
	Gesamte Installation unter Putz mit Fehlerstromabsicherung und Schutzkontakten
	Soweit erkennbar, jede Wohneinheit separat unterverteilt
	Strom- u. Lichtauslässe in ausreichender Anzahl vorhanden
- Nebengebäude	
Kurz-Baubeschreibung	<u>- Kellerersatzräume u. Hausanschlussraum</u> Stahlbeton-Fertigteile (Raumzellen bzw. aneinandergefügte Fertigteilgaragen) auf Beton-Streifenfundamenten mit Flachdach, Belichtung Kunststoff-Isolierglasfenster, Eingang gedämmte Stahlblech-Türe, Zwischenwände/Unterteilungen verzinkte Stahlblech-Verschläge, Boden Beton, ein Stahlblech-Kompaktheizkörper
- Nebengebäude	
Kurz-Baubeschreibung	<u>- Carports</u> Verzinkte Stahlkonstruktion auf Beton-Einzelfundamenten, Eindeckung Trapezblech, Boden Beton-Verbundsteinpflaster usw.
- Wärmeschutz	
	Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch mindestens der EnEV 2009 (Energieeinsparungsverordnung 2009) entsprechend

Insgesamt guter energetischer Gesamtzustand (Außenwände mit 160 mm Vollwärmeschutz versehen, dezentrale Lüftungsanlage, dreifachverglaste Fenster usw.)

Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV nicht erkennbar

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

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

- Schallschutz

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar

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

- Brandschutz

Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar

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

Die seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmelder vollständig installiert

- Besonders zu veranschlagende Bauteile

- Personenaufzug vom Erdgeschoss zum dritten Obergeschoss (System Schmitt + Sohn, Tragfähigkeit 630 kg oder 8 Personen, Baujahr 2014)

- Außenanlagen

Bodenbefestigung

Hauszugang, Stellplätze Beton-Rechteckpflaster (nicht überdachte KFZ-Abstellplätze mit Rasenfugen), Terrassenfläche vor der Wohnung WPC-Dielenbelag

Einfriedung

Soweit vorhanden Maschendrahtzaun, ansonsten Heckeneinfriedung (Buchenhecken)

Freitreppen

Keine (vollständig barrierefrei)

Bepflanzung/Grünanlagen

Überwiegend Rasenflächen, einige jüngere Laubgehölze sowie einige Busche und Blühpflanzen

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels

	Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung (z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung) bezeichnet werden
- Vorhandene Baumängel und Bauschäden	- Nicht unerhebliche Anstrichmängel an der Fassade (Algen- und Pilzbefall)
- Pflanzlicher Schädlingsbefall	Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
- Tierischer Schädlingsbefall	Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
- Gesundheitsgefährdende Baustoffe	Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe und Baumaterialien (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd usw.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
- Bauunterhalt	Insgesamt nicht ungepflegter Baukörper, größere Pflegemaßnahmen seit dem Ursprungsbaujahr jedoch nicht ausgeführt

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

a) Sondereigentum Nr. W5

Bei dem Sondereigentum Nr. W5 handelt es sich um eine barrierefreie bzw. behindertengerechte Dreizimmerwohnung mit Küche und Bad sowie Abstellraum im Erdgeschoss, rechts des Treppenhauses. Dem Sondereigentum W5 ist zudem das Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche vor der Wohnung und der umgebende Gartenbereich zugeordnet. Ebenfalls in Form eines Sondernutzungsrechtes (SNR „G“) ist dem Sondereigentum W5 ein Stellplatz innerhalb des Carports zwischen dem westlichen Kellerersatzraum-Block und dem Hausanschlussraum zugeordnet. Abgesehen von den üblichen Technikflächen, wenigen nicht zugeordneten Grünflächen, den Zugängen, dem Treppenraum samt Aufzug und einem KFZ-Abstellplatz im Freien beinhaltet die Anlage keine nennenswerten Gemeinschaftsflächen bzw. Gemeinschaftsräume

Bei der Gesamtanlage handelt es sich um eine Eigentumswohnanlage mit insgesamt 13 abgeschlossenen Wohneinheiten (nicht unterkellert, dreigeschossig bzw. mit Penthaus über dem 2. Obergeschoss und flach geneigtem Pultdach) sowie oberirdischem Hausanschluss- und Heizraum sowie zwei oberirdischen Keller-Ersatzraumblöcken und drei Carportanlagen mit insgesamt 16 Einstellplätzen

Insgesamt durchaus angenehme, jedoch auch leicht städtisch wirkende Wohnlage innerhalb von noch recht jungem Neubaugebiet

Durchaus beliebter Wohn-Vorort von Schweinfurt bzw. Gemeinde mit rel. guten infrastrukturellen Einrichtungen und guter Verkehrsanbindung

Sondereigentum Nr. W5 mit Sondernutzungsrechten 5 u. G von der Antragsgegnerin selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

b) Sondereigentum Nr. A17

Bei dem Sondereigentum Nr. A17 handelt es sich um einen Abstellraum (Kellerersatzraum) innerhalb des westlichen (oberirdischen) Kellerersatzraum-Blocks mit insgesamt sechs Abstell- bzw. Kellerersatzräumen

Getrennte Veräußerung (ohne das Sondereigentum W5) grundsätzlich möglich, jedoch nicht sinnvoll

Ansonsten sh. Beschrieb vor

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 abgeleitet werden, ist dies gesondert zu begründen. Abzulehnen ist die sog. Mittelwertmethode (arithmetisches Mittel) aus Sach- u. Ertragswert

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17- 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung bei der Preisbemessung nach Substanzwerten

D.h. das Objekt wird am Markt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt, ohne 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 den zu bewertenden Objekten handelt es sich a) um eine Eigentumswohnung (Sondereigentum W5) mit zugehöriger Terrassen- und Gartenfläche (Sondernutzungsrecht 5) und einem Stellplatz innerhalb des Carports (Sondernutzungsrecht G) und b) um einen Abstellraum innerhalb des westlichen Kellerersatzraum-Blocks (Sondereigentum A17)

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall besteht lediglich die Möglichkeit den Wert der Sondereigentumseinheiten Nr. W5 mit Sondernutzungsrechten 5 u. G und A17 aus marktkonformen Daten, mit Hilfe des Ertragswertverfahrens nach den §§ 17 - 20 ImmoWertV abzuleiten

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

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

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

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

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

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Schwebheim bzw. für die Bodenrichtwertnummer 17601002 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 200.- €/m² für baureifes Land bzw. für Wohnbauflächen bei offener Bauweise

Dieser Bodenwert bezieht sich in der Regel auf ein Referenzgrundstück mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 1,00 und einem Bodenrichtwert von 200.- € je Quadratmeter Grundstücksfläche

Die tatsächliche Grundstücksausnutzung beträgt jedoch etwa das 0,83-fache der Grundstücksgröße. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf eine Grundstücksausnutzung des 1,00-fachen der Grundstücksgröße

Deshalb ist eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Umrechnungskoeffizienten erforderlich (sh. hierzu Vergleichsrichtlinie VW-RL Anlage 1 = Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken)

Der Umrechnungskoeffizient (UK) bei einer wertrelevantem Geschossflächenzahl von 0,83 und einem Bodenwert von 200.- € je Quadratmeter Grundstücksfläche beträgt 0,9745 (interpoliert)

Bodenwert bei WGFZ 0,83 demnach: $200.- \text{ €} \times 0,9745 = 194,90 \text{ €/m}^2/\text{rd. } 195,00 \text{ €/m}^2$

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

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

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die tatsächliche Grundstücksausnutzung angepasste Bodenrichtwert der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge (für die Gemarkung Schwebheim, Bodenrichtwertnummer 17601002) mit 195.- €/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. Nrn. 868/9 u. 867/2 (zum 17.12.2024) demnach:

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (angepasst)	:	195,00 €/m ² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch (1.452 m ² + 244 m ²)	:	1.696,00 m ²
=		=
Gesamtbodenwert (ebf.)	:	330 720,00 €

Daraus 78,01/1000 Miteigentumsanteil a) SE Nr. W5 : 25 799,00 €

Daraus 1/1000 Miteigentumsanteil b) SE Nr. A17 : 331,00 €

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwertanteil a) Sondereigentum Nr. W5 (zum 17.12.2024):	25 799.- (ebf.*)
---	---------------------------

Bodenwertanteil b) Sondereigentum Nr. A17 (zum 17.12.2024):	331.- (ebf.*)
--	------------------------

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Ertragswert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

7.3.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

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

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

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

Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert (ohne Kapitalisierung) betrachtet werden. Ergebnis Bodenwert(-anteil) sh. Seite 33 Pkt. 7.2.4

Bodenwertanteil a) Sondereigentum Nr. W5 (zum 17.12.2024):	25 799.- (ebf.)
---	--------------------------

Bodenwertanteil b) Sondereigentum Nr. A17 (zum 17.12.2024):	331.- (ebf.)
--	-----------------------

7.3.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

Grundlage für die Ermittlung der vermietbaren Flächen ist die in der Anlage durchgeführte Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV 2004) bzw. die Berechnung der Nutzfläche in Anlehnung an DIN 277/2005

Ebenso stellt der KFZ-Abstellplatz im Carport eine vermietbare Fläche dar, der jedoch nicht nach seiner tatsächlichen Fläche, sondern -wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet wird

7.3.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

Allgemein gesprochen, handelt es sich um die nachhaltig erzielbaren bzw. ortsüblich vergleichbaren Mieterträge, bezogen auf einen Quadratmeter, multipliziert mit der vermietbaren Fläche, bezogen auf ein Jahr (ordnungsgemäße Bewirtschaftung u. zulässige Nutzung unterstellt)

Zusätzliche Einnahmen aus dem Grundstück (z.B. Stellplätze, Untervermietungen usw.) sind ebenfalls zu berücksichtigen

Das gesamte Sondereigentum bzw. die Sondernutzungsrechte sind von der Miteigentümerin bzw. der Antragsgegnerin selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht

Die Hausverwaltung wurde mit Schreiben vom 04.10.2024 und Erinnerungsschreiben vom 19.12.2024 um Auskünfte und Übersendung diverser Unterlagen (Verwalterbestellung, letzte Abrechnung, Energieausweis usw. gebeten). Leider wurden bisher keine Unterlagen übersendet. Aussagen zur Höhe des monatlichen Hausgeldes, eventuellen Rückständen gegenüber der Eigentümergemeinschaft, Stand der Rücklagen usw. sind somit keinerlei Aussagen möglich. Ebenso ist völlig unklar, ob Maßnahmen an der Immobilie geplant sind, die ggf. über einen Sonderumlage finanziert werden sollen

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte u. Gemeinden für angemessen (angelehnt an den -nicht qualifizierten- Mietspiegel der Stadt Schweinfurt -Stand 01.02.2023-, da Mietpreisniveau in Schwebheim dem in Schweinfurt gleicht bzw. ähnelt)

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei einem Baujahr zwischen 2014 u. 2017), bei einer Wohnungsgröße zwischen 50 und 80 Quadratmetern Wohnfläche u. sehr guter Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 8,50 bis 9,25 €/m² genannt

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am oberen Wertniveau für angemessen (u.a. wegen der rel. umfänglichen Gartenfläche, der behindertengerechten Ausstattung usw.)

Für den KFZ-Abstellplatz im Carport (SNR 5) sind pauschal 25.- € je Monat nachhaltig erzielbar bzw. ortsüblich

Für die Lagerflächen im Keller-Ersatzraum (SE A17) sind pauschal 20.- € je Monat ortsüblich

7.3.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

a) Sondereigentum Nr. W5

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung W5 Carport-Stellplatz (SNR 5)	80 m ² -----	9,25 pauschal	740,00 25,00	8 880,00 300,00
Summe (R o h e r t r a g) Rohrertrag gerundet			765,00	9 180,00 9 180,00

b) Sondereigentum Nr. A17

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Abstellraum A17	-----	pauschal	20,00	240,00
Summe (R o h e r t r a g) Rohrertrag gerundet			20,00	240,00 240,00

7.3.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

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

- Abschreibung

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

- Verwaltungskosten

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

- Instandhaltungskosten

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

- Mietausfallwagnis

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

7.3.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

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

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

- a) Sondereigentum Nr. W5 : **4,97 %** (1 x Wohneinheit + 1 x Stellplatz)
- b) Sondereigentum Nr. A17 : **6,23 %** (2 x Stellplatz/6)

Gewählte Verwaltungskosten: a) Sondereigentum W5	4 % des Rohertrages
Gewählte Verwaltungskosten: b) Sondereigentum A17	5 % des Rohertrages

Auswahl der Instandhaltungskosten:

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

Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugstauglichkeit von 12 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 10,61 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren erste Bezugstauglichkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,57 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

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

- a) Sondereigentum Nr. W5 : **8,98 %** (80 m² WFL + 1 x Stellplatz)
- b) Sondereigentum Nr. A17 : **14,11 %** (2 x Stellplatz/6)

Gewählte Instandhaltungskosten: a) Sondereigentum W5	11 % des Rohertrages
---	-----------------------------

Gewählte Instandhaltungskosten: b) Sondereigentum A17	14 % 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

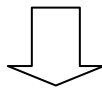
Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 184.- € (Sondereigentum Nr. W5) bzw. lediglich ca. 5.- € (Sondereigentum Nr. A17) jährlich angespart

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 W5 + b) A17	3 % des Rohertrages
---	----------------------------



Gesamt-BWK demnach: a) Sondereigentum Nr. W5	(4 % + 11 % + 3 %) = 18 %
---	------------------------------------

Gesamt-BWK demnach: b) Sondereigentum Nr. A17	(5 % + 14 % + 3 %) = 22 %
--	------------------------------------

7.3.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

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

7.3.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

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

Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

Für vergleichbare Immobilien (Wohneigentum) in eher ländlich geprägten Gemeinden, wird dort ein Zinssatz von 4,00 % vorgeschlagen

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

Gewählter Liegenschaftszinssatz:

3,00 %

7.3.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

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

Ich halte eine Orientierung am mittleren Wertniveau -also 70 Jahre- für angemessen

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich demnach wie folgt:

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) - Gebäudealter (9 Jahre) = wirtschaftliche Restnutzungsdauer (61 Jahre)

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:
--

61 Jahre

7.3.11 Barwert des Jahresreinertrages

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

7.3.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV

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

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

Vervielfältiger bei 61 J. RND u. 3,00 % LZ:
--

27,84

7.3.13 Baumängel u. Bauschäden

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind jedoch keine wesentlichen Mängel- u. Schäden feststellbar bzw. sind diese ggf. durch die angewendeten Berechnungsparameter ausreichend berücksichtigt bzw. ist davon auszugehen, dass diese durch die gebildete Instandhaltungsrücklage abgedeckt sind, d.h. ein gesonderter Ansatz ist nicht erforderlich

7.4 Ertragswert

7.4.1 Ertragswertberechnung: a) Sondereigentum Nr. W5 und Sondernutzungsrechten 5 u. G

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.3.5 (Seite 34)	€		9 180.-
-				
Bewirtschaftungskosten (18 % aus 9 180.-)	sh. Pkt. 7.3.7 (Seite 36)	€	-	1 652.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.3.8 (Seite 36)	€	=	7 528.-
-				
Verzinsung des Bodenwertanteils (3,00 % aus 25 799.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.3.9	€	-	774.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.3.11 (Seite 37)	€	=	6 754.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.3.12 (Seite 38)		x	27,84
=				
Gebäudeertragswert		€	=	188 031.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.3.13 (Seite 38)	€	-	-----
+				
Bodenwertanteil	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 33)	€	+	25 799.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	213 830.-
Ertragswert (gerundet)		€		214 000.-

Das entspricht einem Wert je m² Wohn-/Nutzfläche von:
(214 000.- : 80 m²)

2 675.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von
(214 000.- : 9 180.-)

23,31

7.4.2 Ertragswertberechnung: b) Sondereigentum Nr. A17

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.3.5 (Seite 34)	€		240.-
-				
Bewirtschaftungskosten (22 % aus 240.-)	sh. Pkt. 7.3.7 (Seite 36)	€	-	53.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.3.8 (Seite 36)	€	=	187.-
-				
Verzinsung des Bodenwertanteils (3,00 % aus 331.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.3.9	€	-	10.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.3.11 (Seite 37)	€	=	177.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.3.12 (Seite 38)		x	27,84
=				
Gebäudeertragswert		€	=	4 928.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.3.13 (Seite 38)	€	-	-----
+				
Bodenwertanteil	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 33)	€	+	331.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	5 259.-
Ertragswert (gerundet)		€		5 000.-

Das entspricht einem Wert je m² Wohn-/Nutzfläche von:

(5 000.- : 4 m²) 1 250.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von

(5 000.- : 240.-) 20,83

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Ertragswert: a) Sondereigentum Nr. W5 (sh. Seite 39) : 214 000.- €

Rechnerischer Ertragswert: b) Sondereigentum Nr. A17 (sh. Seite 40) : 5 000.- €

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 39 bis 40 durchgeführte Ertragswertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung der Verkehrswerte dar

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

8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der rechnerische Ertragswert auch gleichzeitig dem Verkehrswert, 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 (17.12.2024) ermittle ich:

einen Verkehrswert von:	Schwebheim, Fl. Nrn. 868/9 u. 867/2	
	a) Sondereigentum Nr. W5	: 214.000.- €
	b) Sondereigentum Nr. A17	: 5.000.- €

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, 30.12.2024

← Ki dia

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

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenzusammenstellung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: a) Sondereigentum Nr. W5 (Wohnung Erdgeschoss rechts)

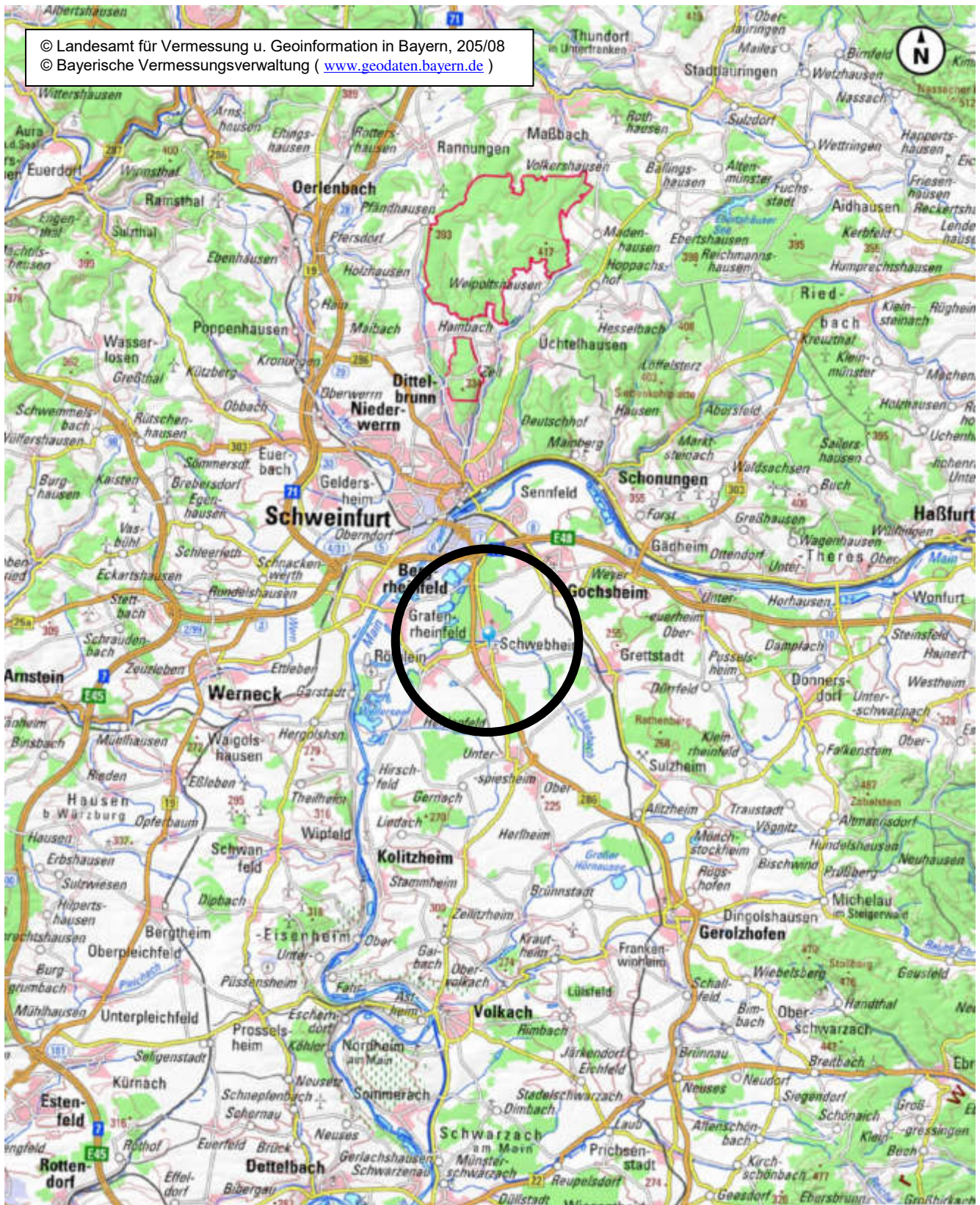
Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen) m x m	Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV m x m	Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ²
Flur			7,23
Bad/WC			6,66
Schlafzimmer			13,12
Küche			9,33
Schlafzimmer			16,62
Wohn-/Esszimmer			18,29
Abstellraum			2,39
Terrasse (SNR 5)			9,02
Grundflächensumme bei Fertigmaß			82,66
Grundflächensumme bei Rohbaumaß			2,48
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)			
Anrechenbare Wohnfläche			80,18
Wohnfläche g e r u n d e t			80,00

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

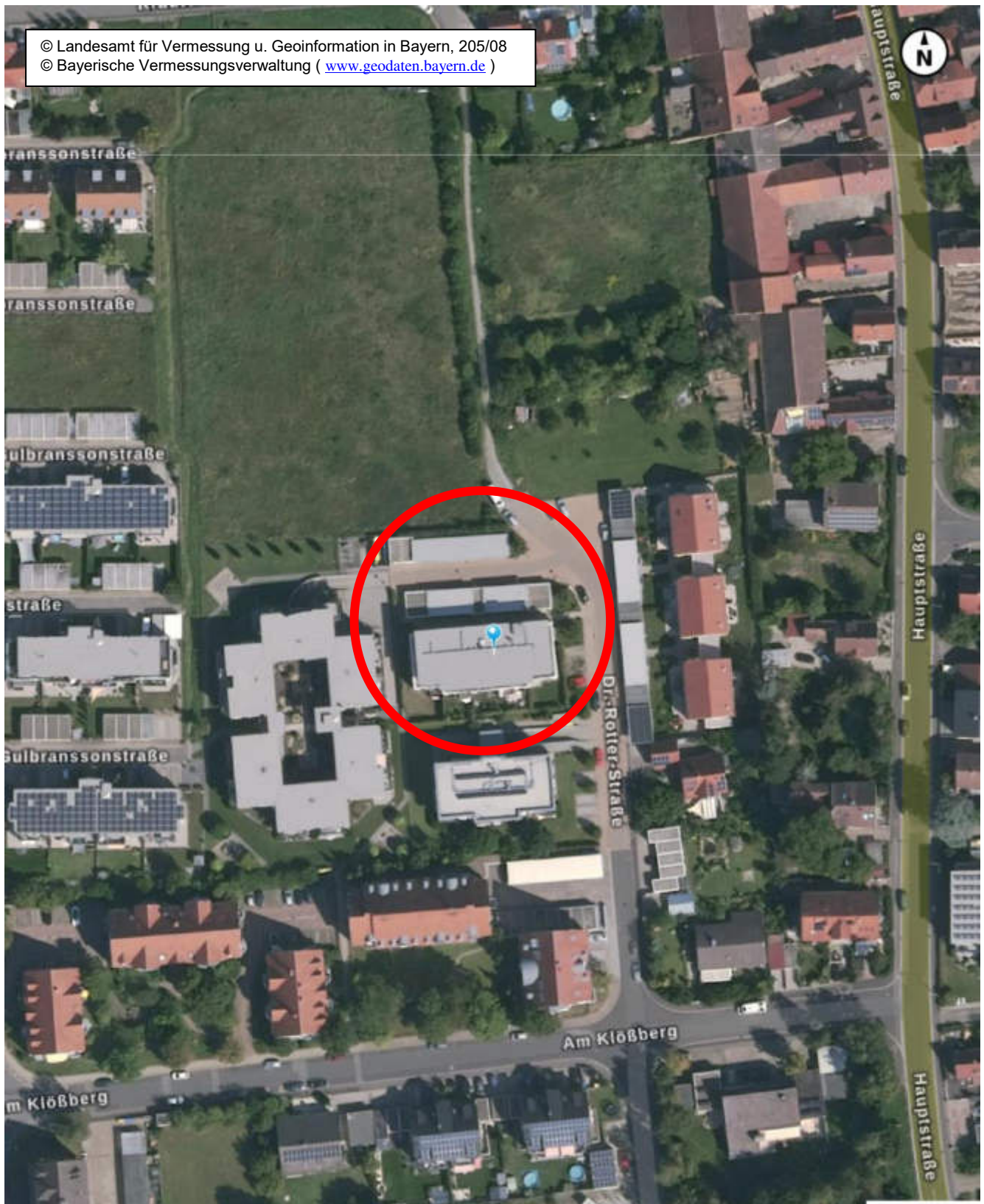
Gebäude: a) Sondereigentum W5 (SNR Carport „G“)						
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²
				HNF m ²	NNF m ²	
Carport „G“	2,625	x	5,00		13,13	
Summe					13,13	
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				13,13 m²/rd. 13,00 m²		

Gebäude: b) Sondereigentum Nr. A17 (Abstellraum EG)						
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²
				HNF m ²	NNF m ²	
Abstellraum EG					3,82	
Summe					3,82	
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				3,82 m²/rd. 4,00 m²		

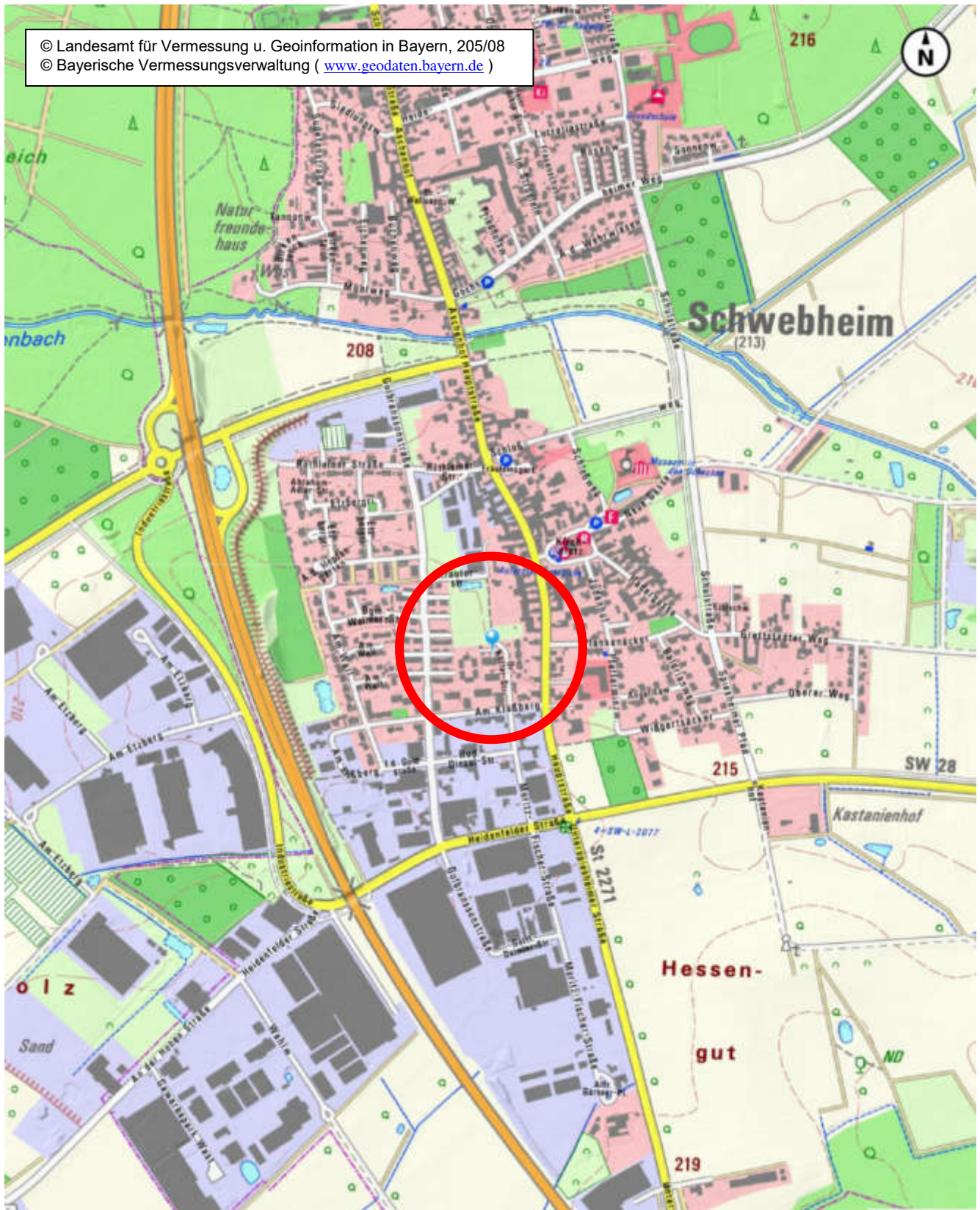
9.3 Straßenkarte



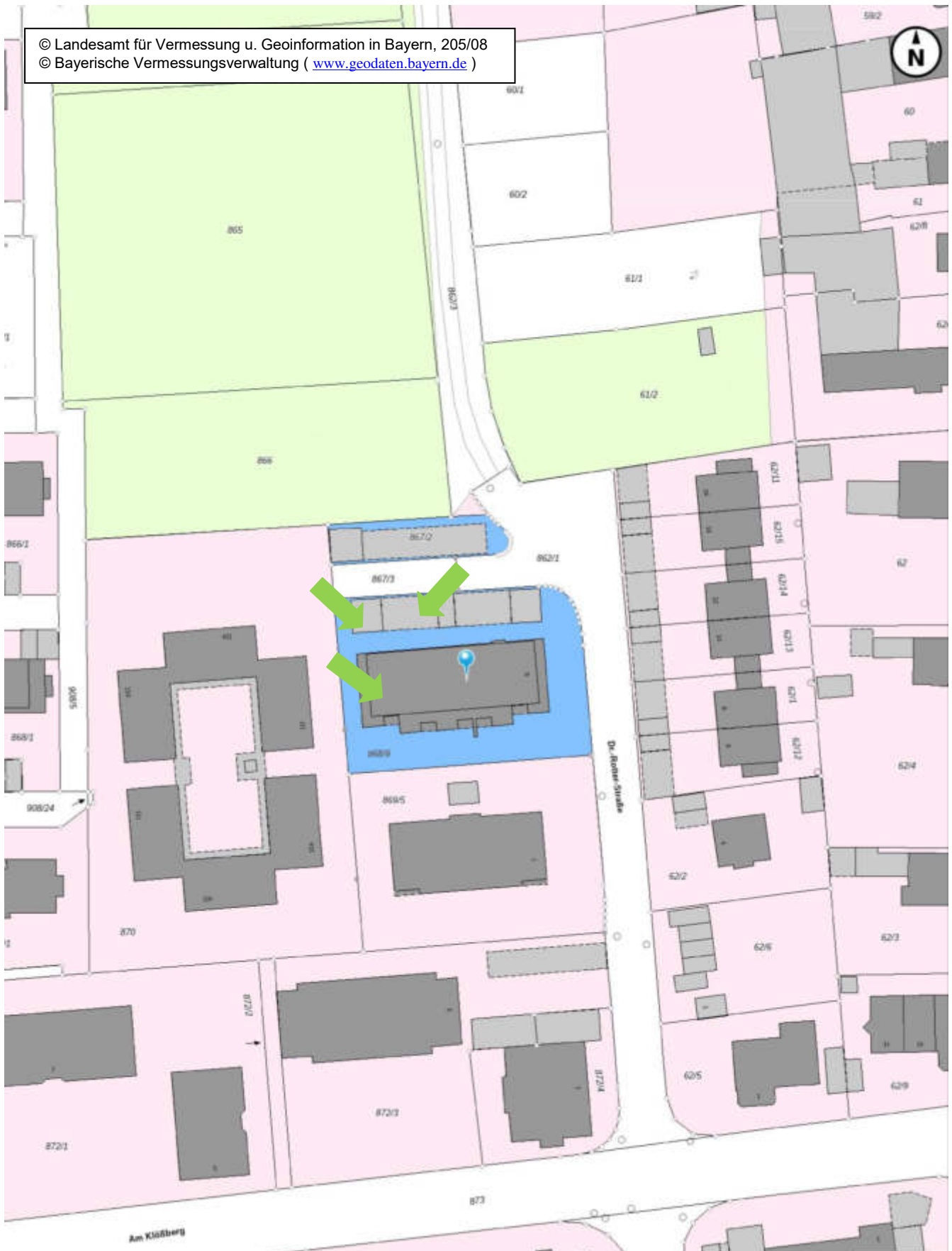
9.4 Luftbild



9.5 Ortsplan



9.6 Lageplan (M 1 : 1000)



9.7 Aufteilungspläne (verkleinert aus M 1 : 200): Grundriss Erdgeschoss

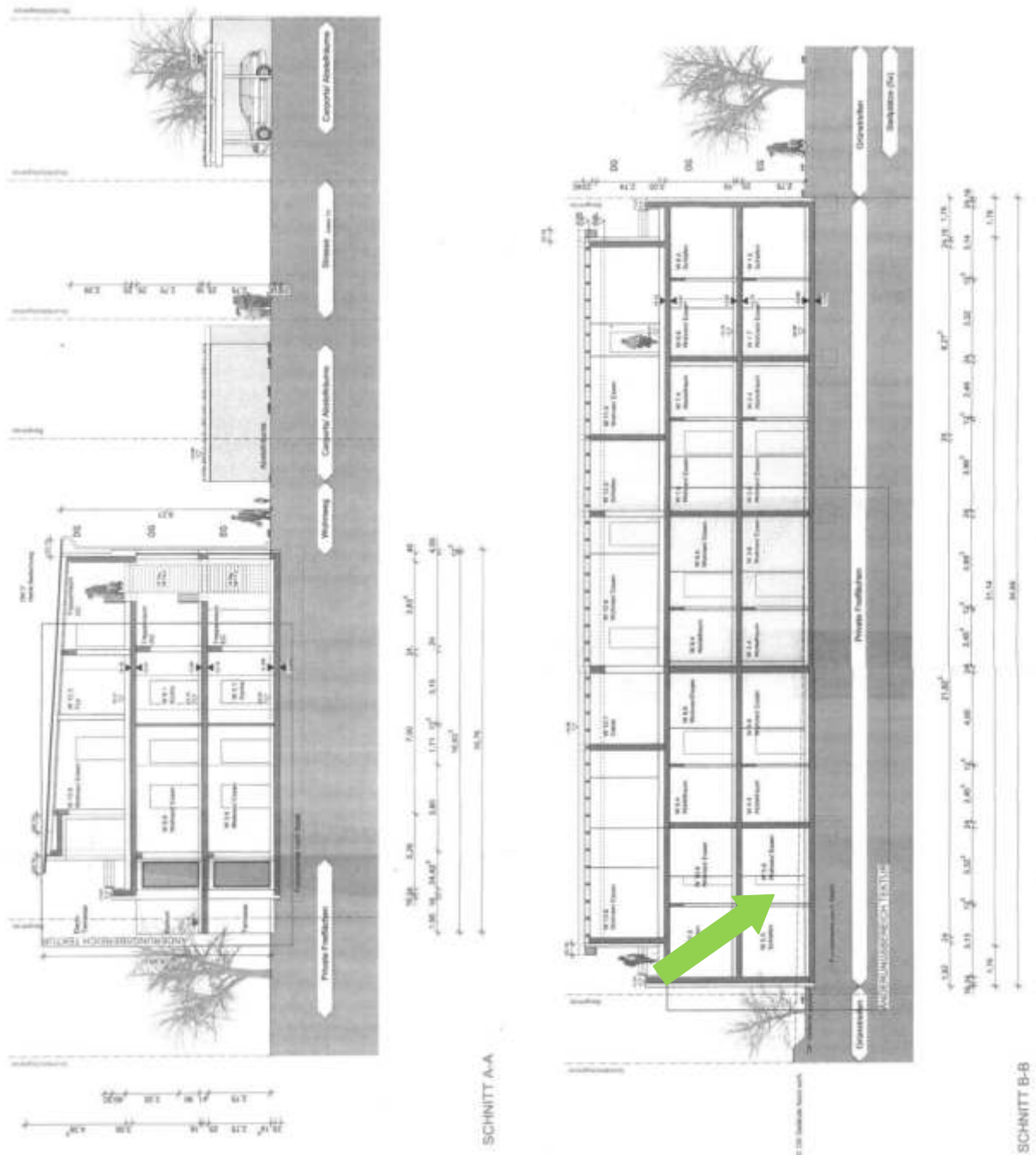




(Süd- u. Nordansicht)



(Quer- u. Längsschnitt)



9.8 Lichtbilder (vom 17.12.2024)









9.9 Literaturverzeichnis

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