

Üchtelhausen/Zell, 11.12.2024

Gutachten S 10/2024

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

803 K 23/24

Stichtag

08.11.2024 (Datum der Ortsbegehung)

Stadt/Gemeinde

97469 Gochsheim

Ortsteil/Straße

Am Bauerngraben 1

Gebäude/Bebauung

1) Zweifamilienwohnhaus
2) Nebengebäude

Flurstück

432/3

Eigentümer

sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 60 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen			
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4	
2.0 Gegenstand der Wertermittlung			
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4	7.4 Sachwert Seite(n) 34
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 5	7.4.1 – 7.4.2 Sachwertberechnung Seite(n) 34 – 36
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	6	
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	6	
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	6 – 8	7.5 Ertragswert Seite(n) 36
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	8	7.5.1 Vorbemerkungen Seite(n) 36
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	8 – 11	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren Seite(n) 36 – 37
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	11 – 12	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen Seite(n) 37
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	12 – 13	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag Seite(n) 37
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	13	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages Seite(n) 37 – 38
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	14 – 15	7.5.6 Bewirtschaftungskosten Seite(n) 38
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	16 – 16	7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten Seite(n) 38 – 39
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen			
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	16 – 17	7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes Seite(n) 40
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	17	7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag Seite(n) 40
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	17 – 19	7.5.10 Relativer Grundstücksanteil Seite(n) 40 – 41
4.0 Gebäudebeschreibung			
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	19 – 20	7.5.11 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 41
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	20 – 21	7.5.12 Barwert des Jahresreinertrages Seite(n) 41
5.0 Baubeschreibung			
5.1 Bauweise	Seite(n)	21	7.5.13 Rentenbarwertfaktor/Vervielfältiger Seite(n) 41
5.2 Baujahre	Seite(n)	21	7.5.14 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 41
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	22	7.6 Ertragswertberechnung Seite(n) 42
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	22 – 24	
6.0 Bautechnische Bewertung			
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	25 – 26	
6.2 Zusammenfassung	Seite(n)	26	
7.0 Wertermittlung			
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	26	
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	26 – 27	
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	27	
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	27	
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	27	
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	27 – 28	
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	28	
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	28	
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	28	
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	28 – 29	
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	29	
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	29	
7.3 Sachwert	Seite(n)	29	
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	29	
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	29	
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	30	
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	30	
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	30	
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	30 – 31	
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	31	
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	31 – 32	
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	32	
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	32	
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	32 – 33	
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	33	
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	33	
8.0 Verkehrswert			
8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	43	
8.2 Zusammenstellung der Berechnungen	Seite(n)	43	
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	43	
8.4 Marktanpassung	Seite(n)	43	
8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n)	44	
9.0 Anlagen			
9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n)	45	
9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche	Seite(n)	46	
9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	46 – 47	
9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes	Seite(n)	47	
9.5 Straßenkarte	Seite(n)	48	
9.6 Luftbild	Seite(n)	49	
9.7 Ortsplan	Seite(n)	50	
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n)	51	
9.9 Eingabepläne	Seite(n)	52 – 56	
9.10 Lichtbilder: 5 Stück (vom 08.11.2024)	Seite(n)	57 – 59	
9.11 Literaturverzeichnis	Seite(n)	60	

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 432/3, Am Bauerngraben 1
Gemarkung	97469 Gochsheim
Bewertungsgegenstand	1) Zweifamilienwohnhaus 2) Nebengebäude
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 44
Verkehrswert	160.000.- € (einhundertsechzigtausend Euro)
Mieter/Pächter	Sh. Anschreiben
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	-----
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	-----
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	-----
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	-----
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	-----

Ansprechpartner

Gemeinde Gochsheim	F. Buntrock-Suttles	Tel: 09721 644438
Landratsamt SW (Zentrale)		Tel: 09721 550
Landratsamt HAS (Gutachterausschuss)	H. Schäfer	Tel: 0952127311
Landratsamt SW (Altlastenkataster)	H. Hacker	Tel: 09721 55560
Vermessungsamt Schweinfurt		Tel: 09721 209380
Amtsgericht Schweinfurt (Zentrale)		Tel: 09721 5420
Amtsgericht Schweinfurt (Grundbuchamt)		Tel: 09721 542426

Hilfreiche Links

www.gochsheim.de
www.meinestadt.de/gochsheim
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 09.09.2024 unter dem Geschäftszeichen 803 K 23/24 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück 432/3 (bebaut mit Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäude), Am Bauerngraben 1, der Gemarkung 97469 Gochsheim |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung (wegen Insolvenzverwalter-Versteigerung) soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden |
| - Wertermittlungsstichtag | 08.11.2024 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | Das Bewertungsobjekt wurde am Freitag, 08.11.2024 durch den Unterzeichner ab ca. 14.00 Uhr besichtigt

Die Schuldnerin ist derzeit unbekanntes Aufenthaltes, auch die Insolvenzverwalterin teilte mit, dass sie keine Möglichkeit hat, eine Innenbesichtigung zu ermöglichen

Auftragsgemäß wurde die weitere Ortsbesichtigung von außen durchgeführt, d.h. die Wertermittlung beruht auf dem äußeren Anschein und den vorliegenden amtlichen Unterlagen. Aussagen über nicht prüfbare Umstände u. dem Zustand innerhalb der Gebäude sind somit nicht möglich (das Bewertungsobjekt ist jedoch aus einer früheren Begehung vom 06.09.2017 bekannt)

Die Ortsbesichtigung endete um ca. 14.30 Uhr |
| - Zur Wertermittlung verwendete (amtliche) Unterlagen | Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original bzw. Kopie übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen: <ul style="list-style-type: none">- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Schweinfurt) im Maßstab 1 : 1000 vom 12.09.2024- Grundbuchauszug (Gochsheim, Blattstelle 7803) amtlicher Ausdruck vom 22.07.2024 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III) |

- Bauakte mit Eingabeplänen u. Baubescheid (Erweiterung des Wohnhauses) des Planungsbüros K. Magerhans, Gochsheim, vom 15.12.1972 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 08.02.1973, Genehmigungsnummer 49/73) aus dem Besitz der Gemeinde Gochsheim
- Urkunde aus der Grundakte (Tausch) des Notariats Dr. Heinrich Knauß, Schweinfurt, vom 10.04.1963, Urk.R.Nr. 158) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt
- Gestaltungssatzung der Gemeinde Gochsheim von September 2003 u. 20.12.2023
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
 - Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge (Stand 01.01.2024)
 - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises 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.)
 - Vermessungsamt Schweinfurt
 - Gemeinde Gochsheim (Bebauungsplan, Bauakte, Kasse usw.)

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|------------------------------|-------------------|
| - <i>Bundesland</i> | Freistaat Bayern |
| - <i>Regierungsbezirk</i> | Unterfranken |
| - <i>Stadt/Gemeinde</i> | 97469 Gochsheim |
| - <i>Gemeindeteil/Straße</i> | Am Bauerngraben 1 |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| - <i>Amtsgerichtsbezirk</i> | Schweinfurt |
| - <i>Grundbuchamt</i> | Schweinfurt |
| - <i>Grundbuch von</i> | Gochsheim |
| - <i>Blattstelle</i> | 7 803 |

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- | | |
|----------------------------------|---|
| - <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i> | 1 |
|----------------------------------|---|

- <i>Gemarkung</i>	Gochsheim
- <i>Flurstücks- Nr.</i>	432/3
- <i>Wirtschaftsart u. Lage</i>	Am Bauerngraben 1, Gebäude- und Freifläche
- <i>Grundstücksgröße</i>	173 m ²
- <i>Mit dem Eigentum verbundene Rechte</i>	Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i>	1
- <i>Eigentümer</i>	sh. Grundbuch!
- <i>Eigentumsverhältnisse</i>	Alleineigentum
- <i>Grundlage der Eintragung</i>	Im Eigentum übertragen; eingetragen am 26.02.2021

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

- <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i>	1, 3 u. 4
- <i>Lasten u. Beschränkungen</i>	<ol style="list-style-type: none">1 Baubeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 432/2 (Blatt 5198, BVNr. 1); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 10.04.1963 eingetragen am 7.08.1963 und hierher übertragen am 26.02.20213 Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (AG Schweinfurt -Insolvenzgericht-, AZ: IN 272/21); eingetragen am 18.05.2022 und hierher übertragen am 25.05.20225 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt - Abteilung für Immobilienvollstreckung, AZ: 803 K 23/24); eingetragen am 22.07.2024

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

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

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- *Allgemeine Lage*

Gochsheim ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt und liegt circa fünf Kilometer südöstlich von Schweinfurt

Das Gemeindegebiet liegt wenige Kilometer südlich des Mains, im Osten des Schweinfurter Beckens, und erstreckt sich im Nordosten mehr als einen Kilometer über die BAB 70 hinaus und grenzt im Osten an den Main, wo es einen kleinen Anteil an der Schonunger Bucht besitzt. Im Südwesten grenzt es an die Auen des Unkenbachs und im Westen an den Schwebheimer Wald, an dem es mit dem Naturschutzgebiet Spitalholz bei Gochsheim ebenfalls einen kleineren Anteil besitzt

Neben der bereits erwähnten Industriestadt Schweinfurt mit rd. 54.000 Einwohnern, sind weitere größere Städte in der Nähe auch die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg (ca. 70.000 Einwohner) im Osten (ca. 58 km Entfernung) u. die Universitätsstadt Würzburg (ca. 128.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 35 km Entfernung)
- *Ortsteile*

Es existieren nur die Gemarkungen Gochsheim u. Weyer
- *Einwohnerzahl*

Lt. Angabe der Gemeinde Gochsheim rd. 6.380 Einwohner (inklusive des Gemeindeteils Weyer) mit leicht steigender Tendenz
- *Gebietsfläche*

Lt. Angabe der Gemeinde Gochsheim beträgt die gesamte Gebietsfläche ca. 20,67 km²
- *Einwohnerdichte*

Ca. 309 Einwohner je Quadratkilometer
- *Höhenlage ü. NN.*

Gemeinde Gochsheim ca. 237 m ü. NN im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstückes rd. 234 m ü. NN. im Mittel
- *Bundesland*

Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk*

Unterfranken
- *Landeshauptstadt*

München (ca. 1.510.000 Einwohner, ca. 280 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage*

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Altortbereich von Gochsheim, am westlichen Beginn des Bauerngrabens, zwischen Mönchsgasse und Frühlingstraße, etwa 100 m östlich der Grettstädter Straße

(= örtliche Hauptstraße), bzw. ca. 150 m südöstlich des Plans

- Wohnlage

Grundsätzlich Lage innerhalb von beliebtem Wohnort, mit Nähe zur Stadt Schweinfurt, Objektlage wegen ungewöhnlich enger Nachbarschaftsbebauung, starker Verschattung durch Nachbargebäude und größtenteils uninteressantem Blick auf wenig attraktive Nachbarschaftsbebauung nur bedingt interessant.

Ort mit jedoch überdurchschnittlichen infrastrukturellen Einrichtungen

- Geschäftslage

Keine qualifizierte Geschäftslage, allerdings Lage innerhalb von dörflichem Mischgebiet im Sinne des § 5 BauNVO, d.h. prinzipiell für nicht wesentlich störendes Gewerbe geeignet, Lage allerdings abseitig, d.h. für Gewerbe mit Laufkundschaft ungeeignet

- Anbindung an das überregionale Straßennetz

Der Ort Gochsheim hat einen direkten Anschluss an die Staatsstraße 2272, 2277 u. die Kreisstraße SW 3

Die Bundesstraße 286 befindet sich in ca. 4 km Entfernung, die Bundesstraße 26 befindet sich in ca. 4 km Entfernung, sowie die Bundesstraße 303 befindet sich in ca. 5 km Entfernung

Die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Gochsheim) ist in ca. 2,5 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Autobahndreieck Werntal) ist in ca. 11 km Entfernung, die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Wiesentheid) ist in ca. 27 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 7 (Autobahndreieck Schweinfurt/Werneck) ist in ca. 17 km Entfernung zu erreichen

- Flughäfen

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 20 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. 145 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 99 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 193 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 149 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Die Gemeinde Gochsheim verfügt heute über keinen eigenen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn, bzw. bedient die durch Gochsheim führende Bahntrasse lediglich zeitweise den Güterverkehr)

Nächstgelegene Bahnhöfe für den Personen- und Güterverkehr sind demnach der Haupt- bzw. der Stadtbahnhof im ca. 5 km entfernten Schweinfurt

Eine weitere Zusteigemöglichkeit bietet seit 2006 der DB-Haltepunkt „Schweinfurt Mitte“ in ebenfalls ca. 5 km Entfernung

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Hauptbahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 35 km Entfernung

- Omnibusverbindungen

Der Ort Gochsheim liegt innerhalb des Stadtbusbereiches der Stadt Schweinfurt. Eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum bzw. die Stadtteile u. das nähere Umland ist hierdurch (in rel. kurzen Zeitabständen) gewährleistet

Die nächstgelegenen Zusteigemöglichkeiten auf der Stadtbuslinie 82 sind die Haltestellen „Gaden“ bzw. „Südost“ in jeweils fußläufiger Entfernung

Zudem stehen am Ort mehrere Zusteigemöglichkeiten zu den OVF-Linien 8.137 (Schweinfurt – Schwebheim – Volkach), 8.160 (Schweinfurt – Gerolzhofen Oberschwarzach) u. 9.306 (Schweinfurt – Donnersdorf – Gerolzhofen) zur Verfügung

Diese gewährleisten eine umfangreiche Erreichbarkeit der Orte des Landkreises u. der benachbarten Landkreise, die nicht über das Liniennetz des Stadtbusverkehrs abgedeckt sind

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

Westlich Altortbebauung (ältere Wohnhäuser, ehem. landwirtschaftliche Anwesen u.ä.), nördlich alte landwirtschaftliche Gebäude, unmittelbar östlich Einfamilienwohnhaus-Neubau, weiter nordöstlich und südöstlich Mehrfamilienwohnhäuser usw.

- Benachbarte (störende) Betriebe

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

- Beeinträchtigung durch/ Emissionen

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emission wahrnehmbar (ruhiges Gebiet ohne größeren Durchgangsverkehr o.ä.)

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- Kindergärten u. Kinderhorte

Am Ort ist ein katholischer (St. Matthias), ein evangelischer (St. Michael) sowie ein Kindergarten der Arbeiterwohlfahrt vorhanden

Neben den Regelkindern im Alter von drei bis sechs Jahren, werden in den Gochsheimer Kindergärten auch Klein- sowie Schulkinder bis zur vierten Grundschulklasse betreut

- Schulische Einrichtungen

Die Gemeinde Gochsheim verfügt über eine eigene Grund-, Haupt- und Mittelschule (Volks- bzw. Mittelschule Gochsheim)

Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit den Hauptschulklassen fünf bis neun kann an der Mittelschule Gochsheim -mit den Mittelschulklassen sieben bis zehn- auch der mittlere Bildungsabschluss erlangt werden (sog. Mittlere Reife-Zug an Hauptschulen)

- Weiterführende Schulen

Für den Besuch von weiterführenden Schulen, wählen die Schüler aus Gochsheim für gewöhnlich den Schulort Schweinfurt in ca. 5 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 (Pelz-Schule) mehrere berufsbildende Schulen (Ludwig-Erhard-Schule, Dr. Georg-Schäfer-Schule, Kolping-Schulwerk, Alfons-Goppel-Schule) verschiedene Fachakademien (z.B. Fahrzeugakademie, Fachschule für Maschinenbautechniker, Fachakademie für Sozialpädagogik) sowie die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen)

Die Julius-Maximilians-Universität mit Ihren zahlreichen Fakultäten (katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaften) ist zudem im ca. 35 km entfernten Würzburg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe stehen am Ort zur Verfügung (u.a. auch in geringer Entfernung zum Bewertungsgrundstück)

Neben Selbstbedienungsmärkten, mehreren Discountern, Metzgern, Bäckern, Drogeriemarkt, Getränkemärkte, Bekleidungsgeschäfte, Blumenladen, Elektro-Fachhandel usw., sind hier auch die verschiedensten bzw. gängigsten Dienstleister (Frisöre, Handwerksbetriebe, Banken, Sparkassen, Fahrschule, Tankstelle usw.) vorhanden

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Gemeinde Gochsheim bietet ihren Einwohnern neben vielfältigen Möglichkeiten der sportlichen Betätigung (Fußballplatz, Tennisplatz usw.), auch die verschiedensten Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung (z.B. durch das Hallenbad, den Zeltplatz mit Grillstellen usw.)

Als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Gochsheim gelten insbesondere das Apostelhaus (Renaissancebau von 1612), die historischen Kirchgaden, das Reichsdorfmuseum u.v.m.

Zusätzlich bietet sich den Einwohner von Gochsheim ein vielfältiges -internationales- gastronomisches Angebot (Grieche, Italiener, Asiate usw.)

- Vereinsleben

Das Vereinsleben in Gochsheim kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden. Das Vereinsregister weist insgesamt 45 aktive Vereine u. Interessengemeinschaften aus (z.B. kirchlicher u. kultureller Art)

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Gochsheim ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Naturparks Bayerische Rhön, Spessart, Hassberge, Steigerwald, Thüringer Wald usw. sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar

Weiter ist das Natur- u. Vogelschutzgebiet „Am alten Main“ u. „Im Kies“ im Gemeindegebiet von Bergerrheinfeld, sowie das Naturschutzgebiet „Elmuß“ auf dem Gemeindegebiet des nahe gelegenen Röhlein beliebtes Ausflugsziel der Bevölkerung von Gochsheim

- Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung von Gochsheim ist durch drei Allgemeinmediziner, einen Facharzt für Innere Medizin, zwei Zahnärzte u. einen Physiotherapeuten gewährleistet

Medizinische Produkte und Medikamente können ebenfalls in den beiden örtlichen Apotheke erworben werden

Weitere praktizierende Ärzte der unterschiedlichsten Fachrichtungen sind im Stadtgebiet des nahe gelegenen Schweinfurt flächendeckend vorhanden. Neben dem „St.-Joseph“- u. „Leopoldina“- Krankenhaus stehen hier auch Privatkliniken (u.a. Klinik für Psychiatrie, Augenheilkunde usw.) zur Verfügung

Ein Zentrum für Orthopädie u. Psychiatrie befindet sich im ca. 17 km entfernten Werneck

- Kirchen

Die Bevölkerungsstruktur von Gochsheim war früher überwiegend evangelisch geprägt. Insbesondere durch die Ausweisung von Neubaugebieten u. dem damit verbunden Zuzug, ist der Anteil von Katholiken u. Protestanten heute annähernd gleich

Am Ort ist sowohl eine katholische Kirche (St. Matthias) als auch eine evangelische Kirche (St. Michael) vorhanden

Ein weiteres katholisches Gotteshaus (St. Bonifatius) steht im Gemeindeteil Weyer zur Verfügung

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Königreichsaal der Zeugen Jehovas, Gebetshaus der Neuapostolen, islamische Moschee, Kirche der Siebten-Tags-Adventisten usw.) sind im Stadtgebiet des nahe gelegenen Schweinfurt (ca. 5 km Entfernung) vorhanden

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

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

In der Gemeinde Gochsheim dominieren -u.a. wegen der Ausweisung von weitläufigen Gewerbegebieten- mittlere Gewerbe- u. Industrieunternehmen (große Arbeitgeber sind beispielsweise die Fa. Finstral, Edeka, Eggersmann, Bestaendig, Käfer u. viele mehr)

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

Ein positiver Pendlersaldo von 325 bei ca. 3.253 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt das gute Arbeitsplatzangebot der Gemeinde Gochsheim (ca. 3.578 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden)

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

- Steuerhebesätze

a) Grundsteuer A	310 %
b) Grundsteuer B	310 %
c) Gewerbesteuer	330 %

- Zentralitätsstufe

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

- Gebietskategorie

Stadt- u. Umlandbereich im Verdichtungsraum Schweinfurt

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

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- *Straßenart* Altortstraße (eher Gasse)
- *Zufahrtsmöglichkeiten* Das Bewertungsgrundstück „Am Bauerngraben“ ist zunächst über ein rel. gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“).
- Über Mönchsgasse kommend, rel. stark beengte Zufahrts-verhältnisse (ab dem Abzweig Mönchsgasse/Am Bauerngraben zudem Durchfahrtsverbot für LKW),

- Über Frühlingstraße (aus südlicher Richtung) kommend jedoch weitestgehend problemlose Zufahrtsverhältnisse
- Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 30 km/h
- *Straßenausbau*
- Die Straße im Bereich des Bewertungsgrundstückes ist einfach jedoch ausreichend ausgebaut
- Separate bzw. baulich getrennte Gehwege sind nicht vorhanden (Befestigung Fahrbahn Bitumen-Schwarzdecke)
- Straßenlaternen sind in unregelmäßigen Abständen (einseitig der Fahrbahn) installiert
- Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes ca. 5,50 m
- *Öffentliche Stellflächen*
- Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstücks muss -u.a. wegen der geringen Fahrbahnbreite- als schwierig eingestuft werden (entlang der Straßen-Nordseite besteht im Bereich des Bewertungsgrundstückes zudem absolutes Halteverbot).
- Im weiteren östlichen Verlauf des Bauerngrabens sowie entlang der Straßen-Südseite sind KFZ-Abstellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden, allerdings besteht hier stark erhöhter Parkdruck
- Die vorhanden Stellplätze unterliegen keiner zeitlichen Beschränkung und sind im Übrigen kostenfrei
- *Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen*
- Öffentliches Kanalnetz
 - Elektrische Energie
 - Wasser
 - Gas
 - Telefon
 - Breitband-Erdkabel (mit bis zu 1.000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload)
 - DSL- Internet (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
 - Gas
 - Telefon
- *Zuwegungen innerhalb des Grundstückes*
- Alle Zuwegungen innerhalb des Grundstückes ausreichend befestigt (sh. auch Beschreibung der Außenanlagen)

2.3.8 Gestalt u. Form

- *Grundstücksgestalt* Vieleck (sh. Katasterplan in der Anlage)
- *Straßenfrontlänge* Die Straßenfrontlänge zum Bauerngraben beträgt rd. 21,50 m
- *Grundstücksbreite* Die mittlere Grundstücksbreite (von Westen nach Osten) beträgt rd. 22,00 m
- *Grundstückstiefe* Die mittlere Grundstückstiefe (von Süden nach Norden) beträgt rd. 8,00 m
- *Grundstückstopographie* Praktisch ebenes Gelände
- *Baugrund/ Bodenklasse* Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus
- *Grundwasserstand*

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt

Auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Main) sind negative Grundwassereinflüsse zwar nicht zu vermuten, grundsätzlich muss jedoch davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser in geringer Tiefe ansteht

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

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

Laut Auskunft des Landratsamtes Schweinfurt befinden sich das Grundstück Fl. Nr. 432/3 der Gemarkung Gochsheim **nicht** im Altlastenkataster „AbuDIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Daten-informations-system des Landkreises Schweinfurt) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

- Kriegs-Altlasten

Das Resultat des Zweiten Weltkriegs waren für Gochsheim 205 Tote und 60 Vermisste

Im Dorf gab es viele Zerstörungen, darunter 93 Brände. 30 Wohnhäuser wurden zerstört, die Hälfte davon vollständig. Des Weiteren wurden 37 Scheunen und 127 Nebengebäude beschädigt oder ganz zerstört

Insgesamt sind somit auch entsprechende Altlasten auf dem Gebiet des Bewertungsgrundstückes nicht gänzlich auszuschließen, wenngleich diese auch unwahrscheinlich sind

Insgesamt ist davon auszugehen, dass eventuelle Kriegsaltlasten (Blindgänger, Munitionsreste u.ä.) spätestens nach Kriegsende bzw. mit Erschließung/ Bebauung des Gebietes ordnungsgemäß beseitigt wurden.

Die Wertermittlung geht demnach auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- Baulasten

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

- Denkmalschutz

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

- Ensembleschutz

Lt. Angabe der Gemeinde Gochsheim, keine Auflagen wegen ortsbildprägender Bausubstanz in diesem Bereich von Gochsheim vorhanden

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

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

Lt. Aussage der Gemeinde Gochsheim ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen, bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet

Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen u. der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen

- Beitragssituation

Lt. Auskunft der Gemeinde Gochsheim kommt für das Bewertungsgrundstück -aus heutiger Sicht- keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und der Erschließungssatzung der Gemeinde Gochsheim in Betracht

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

Die für die erstmalige Herstellung der Straße und der Entwässerungseinrichtung angefallenen Beiträge wurden vollständig abgerechnet

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

Für die Verbesserung der Entwässerungseinrichtung wurde in der Vergangenheit eine Vorauszahlung erhoben. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden mit der endgültigen Abrechnung jedoch keine weiteren Beiträge anfallen (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht

Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der verbindlichen Bauleitplanung mit dem vor Ort vorgefundenen Objekt, wurde stichpunktartig überprüft

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Gochsheim u. nach Einsicht der Bauakte, erscheint die formelle u. materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen gewährleistet bzw. konnten keine Abweichungen mit bauordnungsrechtlicher Relevanz festgestellt werden

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

Hinsichtlich der Errichtung der nördlichen Gebäudewand des Wohnhausanbaus wurde unter Ziffer II des Baubescheides eine Befreiung von Art 31 (Brandwand) nach Art 88 Abs. 2 BayBO -in der damals gültigen Fassung- erteilt

Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie der Richtigkeit der Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Plänen mit der Wirklichkeit kann dennoch ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)

Die bauliche Anlage -in ihrer heutigen Form- ist unter der Genehmigungsnummer 49/73 mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 08.02.1973 bauordnungsrechtlich genehmigt

- Stand der Bauleitplanung

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor (unplanter Innenbereich), demnach richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.....), d.h., hier hat sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise u. der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen (Umgebungsorientierung)

Zudem hat die Gemeinde Gochsheim im Bereich des Bewertungsgrundstückes im September 2003 eine Gestaltungssatzung erlassen. Diese Satzung ist quasi wie ein Bebauungsplan anzusehen

Diese Gestaltungssatzung in der Fassung vom 20.12.2023 ist unter www.gochsheim.de/buerger-service-politik/rathaus-online/ortsrecht einzusehen

Das darin enthaltene Förderprogramm ist zwischenzeitlich jedoch ausgelaufen

3.2 Entwicklungszustand

- Grundstücksqualität (§ 5 ImmoWertV)

Gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV ist das Bewertungsgrundstücke 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 sind geordnet u. erschlossen

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

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

- Art des Gebietes nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung

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

- Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. nach der Eigenart der näheren Umgebung, handelt es sich um ein Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen u. der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben

Auf die Belange der land- u. forstwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

- 1 Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen u. Wohngebäude
- 2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten u. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- 3 Sonstige Wohngebäude
- 4 Betriebe zur Be- u. Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 6 Sonstige Gewerbebetriebe
- 7 Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
- 8 Gartenbaubetriebe
- 9 Tankstellen

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden (= Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind)

- *Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)*

§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Grundflächenzahl -in dörflichen Mischgebieten- 0,60, d.h. 60 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein. Eine Überschreitung von 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,80 kann zugelassen werden (sh. BauNVO § 19)

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

- *Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)*

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

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

§ 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- *Tatsächliche Grundflächenzahl*

BGF EG 1)	(sh. Anlage)	= 99,72
BGF EG 2)	(sh. Anlage)	= 18,00

zusammen = **117,72**

Berechnung GRZ: $117,72 \text{ m}^2 : 173 \text{ m}^2 = 0,680$

GFZ tatsächlich: ~ 0,68 (max. zul. 0,80)

- <i>Tatsächliche Geschossflächenzahl</i>	BGF EG 1) (sh. Anlage) = 99,72
	BGF OG 1) (sh. Anlage) = 99,72
	zusammen = 199,44
	Berechnung GFZ: $199,44 \text{ m}^2 : 173 \text{ m}^2 = 1,153$
	GFZ tatsächlich: ~ 1,15 (max. zul. 1,20)
- <i>Anmerkung</i>	Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ ist das Kellergeschoss nicht zu berücksichtigen, da es unterhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt bzw. die Deckenunterkante des KG im Mittel weniger als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche
	Das Dachgeschoss findet ebenfalls keine Berücksichtigung, da die erforderliche lichte Höhe von 2,30 m nicht über mehr als zwei Drittel der Grundfläche vorhanden ist bzw. dieses Geschoss als nicht ausgebaut anzusehen ist

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- <i>Gebäudeart u. Nutzung</i>	
1) Wohnhaus	Voll unterkellertes (z.T. historischer Gewölbekeller, z.T. neuzeitlicher Keller) zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit teilweise bzw. primitiv ausgebautem Dachgeschoss
2) Nebengebäude	Nicht unterkellertes, eingeschossiges Nebengebäude mit Flachdach (darauf Terrasse/Freisitz für Wohnung OG)
- <i>Grundrissgestaltung</i>	<u>1) Wohnhaus</u>
Kellergeschoss	Kellergeschoss bestehend aus Altbau (Gewölbekeller) und Neubau (zwei Kellerräume sowie Flur/Treppenhaus)
Erdgeschoss	Zweizimmerwohnung mit Wohnküche und Abstellraum sowie Bad
Obergeschoss	Prinzipiell wie vor, Teile des Schlafzimmers jedoch abgetrennt (darin heute Abstellraum und Sitz der Gastherme)
Dachgeschoss	Ein einfaches WC und ein primitiv ausgebauter Raum (lediglich durch Folie vom unausgebauten Bereich getrennt
	<u>2) Nebengebäude</u>
Erdgeschoss	Einfaches Nebengebäude, bestehend aus zwei getrennten Abstellräumen, auf dem Gebäude -vom OG des Wohnhauses zugänglicher- Freisitz
- <i>Deckennutzlasten</i>	Statische Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren derartige Unterlagen nicht verfügbar

- Die Wertermittlung geht davon aus, dass die vorhandenen Geschossdecken ihrem Nutzungszweck entsprechend, ausreichende Tragfähigkeit (mindestens für Wohnzwecke) aufweisen
- *Erweiterungsmöglichkeiten* GRZ u. GFZ praktisch bestmöglich ausgenutzt, d.h. keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar (theoretisch jedoch Ausbau des Dachgeschosses vorstellbar)
- *Erforderliche Stellplätze* Auf dem Grundstück selbst ist kein KFZ-Abstellplatz realisiert
- Grundsätzlich entspricht dies nicht den Anforderungen an Art. 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gochsheim sowie der Richtlinie des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978
- Die Wertermittlung geht jedoch davon aus, dass ggf. geeignete Maßnahmen zur Erfüllung der Stellplatzpflicht getroffen wurden (z.B. in Anlehnung an Art 47, Abs. 3, Satz 3 der Bayerischen Bauordnung) bzw. auf Grund des Gebäudealters keine Nachweispflicht für Stellplätze besteht (mit Baubescheid vom 08.02.1973 wurden keine Stellplätze gefordert)

4.2 Flächen u. Massen

- *Vorbemerkung* Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt bzw. wurden -soweit verwertbar und plausibel- die Berechnungen des Planfertigers (als Beilage zum Baugesuch) herangezogen
- Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie der Flächen u. Massen 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 II. Berechnungsverordnung §§ 42 – 44 z.T. durch den Planfertiger bzw. in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 durch den Unterzeichner ermittelt
- WFL demnach:
- 1) Wohnhaus** **rd. 67 m² (Wohnung EG)**
rd. 71 m² (Wohnung OG)
- *Nutzfläche (NFL)* Die Berechnung der Nutzfläche wurde in Anlehnung an DIN 277/2005 (Berechnung der Netto-Grundfläche) durchgeführt
- Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht zu den Wohnflächen im Sinne der II. BV §§ 42-44 zählen
- NFL demnach:

1) Wohnhaus **rd. 71 m² (Kellergeschoss)**
2) Nebengebäude **rd. 13 m²**

- *Brutto-Grundfläche (BGF)*

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes

Die Brutto-Grundfläche ist in der DIN 277/2005 näher definiert

BGF demnach:

1) Wohnhaus **rd. 399 m²**
2) Nebengebäude **rd. 18 m²**

- *Brutto-Rauminhalt (BRI)*

Der Brutto-Rauminhalt ist die Summe der Rauminhalte über Brutto-Grundflächen

Der Brutto-Rauminhalt wird von den äußeren Begrenzungsflächen der konstruktiven Bauwerkssohle, der Außenwände u. der Dächer einschließlich Dachgauben u. Dachoberlichtern umschlossen

Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005

BRI demnach:

1) Wohnhaus **rd. 1 027 m³**
2) Nebengebäude **rd. 45 m³**

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- *Allgemein*

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

Die Gebäude sind zwar ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, allerdings weisen die zusammenhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge von weniger als 50 m auf

5.2 Baujahre

- *Grundsubstanz*

1) Wohnhaus

Unbekannt, Altbau vermutlich Ende des 19., Anfang des 20. Jahrhunderts, Neu-/Erweiterungsbau ca. 1973

2) Nebengebäude

Unbekannt, vermutlich im Zuge des Erweiterungsbaus, d.h. ca. 1973

- *Sanierung/Modernisierung*

1) Wohnhaus

Modernisierung des Altbaus im Zuge der Erweiterung, d.h. ca. 1973

2) Nebengebäude

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bilden die durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 06.09.2017 und vom 08.11.2024

Da eine Innenbesichtigung zum 08.11.2024 nicht ermöglicht wurde bzw. nicht möglich war, kann ein Anspruch auf Vollständigkeit nicht erhoben werden

Des Weiteren sind Aussagen über verdeckte u. nicht sichtbare Bauteile (Fundamente, nicht sichtbare Konstruktionen u.ä.) nur bedingt möglich, bzw. beruhen diese auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im entsprechenden Baujahr (alle nachfolgend getätigten Aussagen beruhen auf einer Begehung vom 06.09.2017 aus einem früheren Verfahren)

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

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

1) Zweifamilienwohnhaus

- Fundamente/Gründung

Altbau vermutlich Bruchsteinfundamente, Erweiterungsbau vermutlich Beton-/Stahlbeton Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Kellersohlplatte

- Außenwände

Kellergeschoss Altbau Bruchstein-Mauerwerk (Tonnengewölbe, Kellergeschoss Erweiterungsbau vermutlich Schwerbeton-Mauerwerk, Geschosswände Altbau vermutlich Vollziegel- bzw. Schwemmstein-Mauerwerk, Geschosswände Erweiterungsbau vermutlich HLZ- bzw. HBL-Mauerwerk

- Innenwände

Nicht feststellbar, vermutlich wie außen

- Decken

Konstruktion

Über KG Altbau überfülltes Tonnengewölbe, über KG Erweiterungsbau Filigran-Hohlkörperdecke mit Überbeton, ansonsten nicht feststellbar (über Altbau vermutlich Holz-Balkendecken, ansonsten vermutlich wie vor)

Aufbau

Nicht feststellbar (vermutlich Zementestrich bzw. Holz-Dielen)

Untersichten

Kellergeschoss jeweils sichtbare Konstruktion, ansonsten tapezierte (Raufaser) Putzflächen

- Dach

Konstruktion

Nadelholz-Dachstuhl (vermutlich Sparrendach)

Wärmedämmung

Soweit erkennbar, alukaschierte Mineralwolle (Glaswolle) zwischen Sparren

Eindeckung

Westliche Dachfläche Beton-Dachsteine, östliche Dachhälfte Tonziegel (Falzziegel)

Rinnen u. Fallrohre

Verzinktes Stahlblech (gestrichen)

- **Treppen**
KG-DG
Stahlbeton-Massivtreppe mit Natursteinbelag (Jura-Marmor), Stahlgeländer mit Holzbrüstung

- **Wandbehandlung**
außen
Sockel Kunstharzputz, ansonsten mineralische Putzflächen
innen
Kellergeschoss unverputzt, ansonsten Maschinenputzflächen, darauf Tapeten verschiedener Arten (überwiegend Raufasertapeten mit hellem Farbanschnitt)

- **Fenster**
Größtenteils Leichtmetallfenster mit Isolierglasfüllung, Dachgeschoss einige Holz-Isolierglasfenster bzw. Stahlfenster mit Drahtglasfüllung

- **Sonnenschutz**
Mechanische Kunststoff-Rollläden

- **Türen**
Eingangstüren
Innentüren
Leichtmetall mit Drahtglasfüllung
Z.T. furnierte Sperrholztüren in lackierten Stahlzargen, z.T. lackierte Holz-Füllungstüren mit Futter u. Verkleidung (z.T. mit Lichtausschnitten)

- **Fußböden**
Kellergeschoss größtenteils Betonboden, teilw. Klinkerfliesen, teilw. Natursteinplatten, teilw. PVC, Treppenhaus Natursteinplatten (Jura-Marmor), innerhalb der Wohnräume z.T. keramische Fliesen, größtenteils PVC, Dachraum Holz-Dielen

- **Heizung**
Zentrale
Gas-Therme (System „Vaillant“, Baujahr, Nennwärmeleistung usw. nicht feststellbar)
Warmwasserbereitung
Soweit erkennbar, größtenteils zentral über Heizzentrale (vermutlich Gas-Durchlauferhitzung), innerhalb des WC im Dachgeschoss Elektro-Unterbau-speicher
Heizkörper
Pulverbeschichtete Stahlblech-Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen

- **Installation**
Frischwasser
Soweit erkennbar, größtenteils verzinkte Stahlleitungen (Zustand -soweit erkennbar- altersbedingt normal) bzw. teilw. Kunststoffleitungen (Zustand nicht beurteilbar)
Heizleitungen
Nicht feststellbar, vermutlich Kupferleitungen (Zustand nicht beurteilbar)
Abwasser
Soweit erkennbar, Hochtemperaturrohre (Zustand -soweit erkennbar- altersbedingt normal)

- **Sanitär**
Kellergeschoss
Erdgeschoss
1 x Waschmaschinenanschluss
Bad (1 x Wanne, 1 x WC, 1 x WT, 1 x WM-Anschluss) türhoch gefliest, Küche (Spülenanschluss)
Obergeschoss
Bad (1 x Wanne, 1 x WC, 1 x WT, 1 x WM-Anschluss) türhoch gefliest, Küche (Spülenanschluss)

Dachgeschoss	WC (1 x WC, 1 x WT) raumhoch gefliest
- Elektro	Funktionsfähige E-Installation, den EVU- u. VDE-Richtlinien der damals gültigen Fassung entsprechend Gesamte Installation unter Putz (mit Ausnahme des KG) mit Schutzkontakten u. Fehlerstromabsicherung Strom- u. Lichtauslässe in rel. geringer, jedoch ausreichender Anzahl vorhanden
- Besondere Bauteile	
Markise	Textil-Gelenkarmmarkise über Freisitz auf Nebengebäude (ca. 5 m Breite, Ausfall nicht feststellbar)
- Wärmeschutz	Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch bestenfalls DIN 4108 – 2. Änderung von 1981 bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1984 sowie der 3. Heizungsanlagenverordnung von 1989 entsprechend (insgesamt jedoch eher einfacher, unzeitgemäßer Standard) Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV nicht erkennbar Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienzklasse usw. nicht bekannt (da die Zwangsversteigerung nicht unter die in § 16 der EnEV genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht erforderlich) Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich (Übergangsfrist zur Vorlage für Wohngebäude vor 1965 bereits seit 01.01.2008 bzw. für Wohngebäude nach Baujahr 1965 bereits seit 01.07.2008 verstrichen)
- Schallschutz	Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar (innerhalb des Anbaus vermutlich Trittschalldämmung unter Estrich vorhanden, Haustrennwände zu den Nachbargebäuden nicht beurteilbar, vermutlich im Bereich des Erweiterungsbaus zweischalig mit akustischer Trennlage, im Bereich des Altbaus eventuell auch einschalige Kommunwände)
- Brandschutz	Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar, innerhalb der Wohnräume z.T. Rauch- bzw. Brandmelder vorhanden (größtenteils jedoch auch nur Halterungen, im KG zudem ABC-Handfeuerlöscher)
- Nebengebäude	
Kurz-Baubeschreibung	Beton/Stahlbeton Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohlplatte, Wände vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk (innen u. außen verputzt), Decke über EG schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke

(darauf über Stahltreppe vom Wohnhaus aus zugänglicher Freisitz), vermutlich mit bituminöser Abdichtung, Stahlbrüstung mit lasierter Holzfüllung, zwei Stahlblechtüren, Boden Beton usw.

- Außenanlagen

Hauszugänge

Hauszugang und Zugang zum Nebengebäude
Waschbetonplatten

Einfriedungen

Straßenseitig Beton-Sockel sowie Beton-Stützen mit Waschbetonverkleidung, dazwischen Stahlelemente mit Holz-Staketenfüllung sowie einflügelige Stahl-Hof-tür mit Holzfüllung

Bepflanzung/Grünanlagen

Kleine Rasenfläche sowie ein jüngerer Obstbaum

- Belichtung u. Belüftung

Durchschnittliche bzw. eher ungünstige Verhältnisse; Belichtungsrichtungen Süden u. Osten (Nordseite des Altbaus lediglich über Glasbausteine mit einem Öffnungsmaß von jeweils einem Quadratmeter belichtbar)

- Architektonische Baugestaltung

Baukörper ohne Besonderheiten, Zweckbauten mit typischen gestalterischen Merkmalen der damaligen Zeit

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels

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

- Vorhandene Baumängel u. Bauschäden

1) Wohnhaus

- Großteils fehlender Innenputz innerhalb des Kellergeschosses des Erweiterungsbaus
- Verglasung eines Fensters im EG schadhaft
- Dämmung im Dachgeschoss z.T. leicht schadhaft
- Anstrichmängel an Fassade, Rinnen und Fallrohren sowie Holzteilen
- Holzteile (Brüstungsfüllung) z.T. schadhaft

2) Nebengebäude

- Tierische Schädlinge

1) Wohnhaus

Ein Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven, Holzwespen o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben wie vor

2) Nebengebäude

- Pflanzliche Schädlinge

- | | |
|-----------------|---|
| 1) Wohnhaus | Ein Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben |
| 2) Nebengebäude | wie vor |

- Gesundheitsgefährdende Baumaterialien

- | | |
|-----------------|---|
| 1) Wohnhaus | Ein Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd usw.) hat sich beim Ortstermin von außen nicht ergeben |
| 2) Nebengebäude | wie vor |

- Bauunterhalt

- | | |
|-----------------|---|
| 1) Wohnhaus | Lediglich durchschnittlich gepflegtes bzw. leicht ungepflegt wirkendes Gebäude, Standard der Ausstattung und Haustechnik weitestgehend aus den 1970er Jahren, insgesamt vermutlich jedoch weitestgehend altersgemäßer Normalzustand |
| 2) Nebengebäude | Weitestgehend altersgemäßer Normalzustand |

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit nicht bzw. teilw. einfachst ausgebautem Dachgeschoss, im alten Ortskern von Gochsheim. Dem Wohnhaus ist im östlichen Grundstücksbereich ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Nebengebäude mit Flachdach angegliedert (Erdgeschoss Fahrrad- sowie Abstellraum, auf dem Flachdach vom OG des Wohnhauses aus zugänglicher Freisitz

Insgesamt nicht gänzlich ungepflegtes, standfestes Gebäude bestehend aus Altbau (vermutlich aus dem ausgehende 19. bzw. beginnenden 20. Jahrhunderts) sowie Neu-/ Erweiterungsbau von 1973. Stand der Ausstattung und Haustechnik weitestgehend aus der Zeit der 1970er Jahre, d.h. in derzeitigem Zustand für Menschen mit gehobenen Ansprüchen nicht geeignet

Grundsätzlich beliebter Wohn-Vorort von Schweinfurt mit überdurchschnittlich guten infrastrukturellen Einrichtungen, allerdings Objektlage nicht ideal (enge Nachbarschaftsbebauung, fehlende KFZ-Abstellplätze bei gleichzeitig hohem Parkdruck, kaum nennenswerte Grün- bzw. Freiflächen, Verschattung durch Nachbarschaftsbebauung usw.)

Standortvorteil dieser Immobilie ist zudem die gute Anbindung an die BAB 70 sowie an das Stadtbusnetz der Stadt Schweinfurt

Gebäude vermutlich leerstehend, d.h. Mietverhältnisse sind nicht bekannt (früher wohl zeitweise Vermietung an Arbeiter, LKW-Fahrer usw.)

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

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

In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden. Soll der Verkehrswert aus mehreren der genannten Verfahren abgeleitet werden, ist dies gesondert zu begründen

Abzulehnen ist die sog. Mittelwertmethode (arithmetisches Mittel) aus Sach- u. Ertragswert

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Einfamilienwohnhäusern Anwendung

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

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

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

Bei dem zu bewertenden Objekten handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus mit zugehörigem Nebengebäude

Trotz zwei abgeschlossenerer Wohneinheiten, sind die Gebäude nicht primär für Vermietungszwecke konzipiert bzw. stehen derartige Erwägungen in der Regel nicht im Vordergrund von Erwerbs-/Nutzungskriterien

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

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

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

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

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

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

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Gochsheim bzw. für die Bodenrichtwertnummer 13501001 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 150.- €/m² für baureifes Land bzw. für gemischte Bauflächen

Dieser Bodenwert bezieht sich jedoch ausdrücklich auf ein Referenzgrundstück mit einer Größe von 750 Quadratmetern

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch 173 Quadratmeter

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

Der Umrechnungskoeffizient (UK) bei einer Grundstücksgröße von 700 m² (= Vergleichsobjekt) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 173 m² (= Bewertungsobjekte) beträgt dieser 1,03 (Wert für ein Grundstück mit einer Größe von 500 m², da weitere Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten über diesen Bereich hinaus nicht sachgerecht)

Umrechnungskoeffizient bei 173 m² demnach: (1,03 : 1,00) = 1,03

Bodenwert bei 173 m² demnach: 150.- € x 1,03 = 154,50 €/m²/rd. 155.- €/m²

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 Wertermittlungsstichtag durchgeführt wurden

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge (für die Gemarkung Gochsheim, Bodenrichtwertnummern 13501001) mit 155.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert demnach (Fl. Nr. 432/2) zum 08.11.2024:

Bodenwert lt. Richtwertliste	:	155.- €/m ² (ebf.*)
x		
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	:	173 m ²
=		
Gesamtbodenwert	:	26 815.- € (ebf.*)

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwert Fl. Nr. 432/3 (zum 08.11.2024)	: 26 815.- € (ebf.*)
---	-------------------------------

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	Gebäude	BGF (m²)	sh. Seite
432/3	1) Wohnhaus 2) Nebengebäude	399 m ² 18 m ²	21 u. 46 21 u. 47

7.3.3 Gebäudetypp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Gebäude</i>	<i>Gebäudetypp</i>	<i>ASD</i>	<i>Normalherstellungskosten €/m²</i>
432/3	1) Wohnhaus 2) Nebengebäude	1.12* 28.1 – 29 (Anhang)*	mittel -----	570.- 200.-

*) *angenähert*

7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

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

Ich halte die in der NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Gebäude</i>	<i>Baunebenkosten nach NHK 2000</i>	<i>gewählte Baunebenkosten</i>
432/3	1) Wohnhaus 2) Nebengebäude	16 % 10 – 12 %	16 % 10 %

7.3.5 Korrekturfaktoren

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

Da die genannten Quadratmeterpreise Bundesmittelwerte darstellen, sind diese Korrekturen erforderlich

Beim Zusammentreffen mehrerer Korrekturfaktoren sind diese miteinander zu multiplizieren

Korrekturfaktor Bundesland (Bayern)	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 6.400)	0,91 – 1,05	gewählt	0,92
Korrekturfaktor Marktlage (neutralgut)	0,90 – 1,10	gewählt	1,00
Gesamtkorrekturfaktor			0,97

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag (November 2024) muss berücksichtigt werden

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

Der entsprechende Faktor (Stand August 2024) ist dort mit 214,00 (2000 = 100 %) be-
ziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 114,00 % nach oben
entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $214,00 : 100 = 2,14$

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	2,14
--	-------------

7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 ImmoWertV Abs. 6

Rein rechnerisch ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der
wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters. Gemäß Kleiber/Simon/
Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 1759, Abb. 5 bzw. gemäß NHK 2000 kann die wirtschaft-
liche Gesamtnutzungsdauer wie folgt beziffert werden:

- | | | |
|-------------------------|-----------------|-----------------------|
| 1) Zweifamilienwohnhaus | : 60 – 80 Jahre | (gewählt 70 Jahre)* |
| 2) Nebengebäude | : 50 – 70 Jahre | (gewählt 60 Jahre) |

**) wegen Neubau auf alter Bausubstanz*

Der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ist nun das tatsächliche Gebäudealter gegen-
überzustellen u. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaft-
lichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters zu bilden:

- | | | |
|-------------------------|---------------------------|---------------|
| 1) Zweifamilienwohnhaus | : 70 Jahre – 51** Jahre = | RND: 19 Jahre |
| 2) Nebengebäude | : 60 Jahre – 51 Jahre = | RND: 9 Jahre |

***) 1973 (Jahr der Aufstockung und Erweiterung) als Baujahr angenommen*

Gewählte wirtschaftliche RND 1) Wohnhaus (bei GND 70 Jahren):	19 Jahre
--	-----------------

Gewählte wirtschaftliche RND 2) Nebengebäude (bei GND 60 Jahren):	9 Jahre
--	----------------

7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungs-
dauer zur Gesamtnutzungsdauer. Sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes
auszudrücken. Bei der Bestimmung kann je nach Art u. Nutzung eine gleichmäßige
(z.B. lineare Wertminderung) bzw. eine sich mit zunehmendem Alter verändernde (z.B.
die Wertminderung nach „Ross“) angewendet werden. In der Regel ist eine gleichmäßige
Wertminderung zugrunde zu legen (sh. hierzu auch § 23 ImmoWertV)

Die beiden, bereits erwähnten Verfahren (nach „Ross“ bzw. „linear“) sind in der WertR
(Anlage 8a u. 8b) normiert u. tabelliert

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

Ebenso zeigt die Praxis, dass bei der Anwendung der „Ross’schen“ Abschreibung oftmals
hohe Marktanpassungsabschläge erforderlich werden. Aus vor genannten Gründen,
entscheide ich mich bei der Sachwertberechnung für das „lineare“ Abschreibungsmodell

Rein rechnerisch ergibt sich der lineare Abschreibungsdivisor aus dem tatsächlichen/fiktiv-
en Alter dividiert durch die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer x 100

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

Fl. Nr.	Gebäude	Alter tat.	Alter fikt.	GND tat.	GND fikt.	Divisor linear
432/3	1) Wohnhaus	51	-----	70	-----	72,86 %
	2) Nebengebäude	51	-----	60	-----	85,00 %

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

Grundsätzlich sind festgestellte Baumängel u. Bauschäden vom Herstellungswert des Gebäudes, soweit sie nicht bereits bei der Abschreibung berücksichtigt sind in Abzug zu bringen. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass die betroffenen Bauteile bereits der Wertminderung wegen Alters unterzogen wurden. Um also eine doppelte Berücksichtigung zu verhindern („neu für alt“) sind die Baumängel u. Bauschäden ebenfalls der Wertminderung wegen Alters zu unterziehen, d.h. sie müssen vor der Wertminderung wegen Alters vom Herstellungswert in Abzug gebracht werden

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind die vorhandenen Mängel u. Schäden durch die angewendeten Berechnungsparameter (insbesondere dem rel. hohen Abschreibungsdivisor) weitestgehend berücksichtigt, lediglich für den anzunehmenden Reparaturstau innen (u.a. wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung) halte ich einen pauschalen Abzug von 25.000.- € für erforderlich (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

Baumängel- u. Bauschäden demnach 1) Wohnhaus	25 000.- €
---	-------------------

7.3.10 Außenanlagen

Soweit die Außenanlagen nicht bereits vom Bodenwert miterfasst sind, sind diese gesondert zu berücksichtigen

In der Praxis gängig ist eine pauschale Berücksichtigung durch einen Vomhundertsatz der Gebäude-Herstellungskosten

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

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

7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

Fl. Nr.	Besonderes Bauteil	Zeitwert zum Stichtag (p.g.)
432/3	- Markise - Freisitz mit Treppe (p.g.)	250.- 500.-
Zeitwert zusammen		750.-

7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

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

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

7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

Kauft ein gewerbetreibender z.B. eine schlüsselfertige Lagerhalle, dann erwirbt er sie eigentlich zum Nettopreis, da er die gezahlte MwSt. seiner geschäftlich eingenommenen Umsatzsteuer gegenrechnen kann. Die MwSt. ist für ihn also kostenneutral. Das Wertniveau bewegt sich für ihn demnach auf der Basis von Nettopreisen. Dieses Gedankenmodell scheidet jedoch spätestens bei Kauf oder Verkauf zwischen optierenden und nicht optierenden Personen untereinander

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

Geht man also bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren von Herstellungskosten zuzüglich Mehrwertsteuer aus, erhält man einen höheren Grundstückssachwert als bei Nichtberücksichtigung der Mehrwertsteuer

Letztlich ist aber als Verkehrswert der „übliche“ Kaufpreis zu ermitteln. Er lässt sich bekanntlich nur durch Preisvergleich am Markt ermitteln. Ist der „übliche“ Preis bekannt, reduziert sich das MwSt.-Problem lediglich auf die Marktanpassung

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

7.4 Sachwert

7.4.1 Sachwertberechnung: 1) Zweifamilienwohnhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 29)	m ²	399 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 30)	€	570.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	227 430.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 30)		0,97
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	220 607.-
+			
Baunebenkosten (16 % aus 220 607.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 30)	€	35 297.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	255 904.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 31)		2,14
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	547 635.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 32)	€	25 000.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	522 635.-
-			
Wertminderung wegen Alters (72,86 % aus 522 635.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 32)	€	380 792.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	141 843.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 141 843.- : 1 027 m³ = 138.-

7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Nebengebäude

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 29)	m ²	18 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezog- nem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 30)	€	200.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	3 600.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 30)		0,97
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	3 492.-
+			
Baunebenkosten (10 % aus 3 492.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 30)	€	349.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Bauneben- kosten		€	3 841.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 31)		2,14
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag		€	8 220.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 32)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	8 220.-
-			
Wertminderung wegen Alters (85,00 % aus 8 220.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 32)	€	6 987.-
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	1 233.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 1 233.- : 45 m³ = 27.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	750.-	}	entspricht rd. 3,32 % des Sachwertes	
- Versorgungseinrichtungen (W, G, E, T, FS)	€	3 000.-			
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	250.-			
- Stützwände/Einfassungen	€	-----			
- Einfriedungen/Freitreppen	€	750.-			
zusammen			↓	€	4 750.-

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

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile
(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 33 Pkt. 7.3.11 € 750.-

Wert der sonstigen Anlagen € -----

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 29) € 26 815.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- 1) Wohnhaus (sh. Seite 34, Pkt. 7.4.1) € 141 843.-

- 2) Nebengebäude (sh. Seite 35, Pkt. 7.4.2) € 1 233.-

Wert der **Außenanlagen** (sh. Seite 35) € 4 750.-

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

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** (sh. oben) € 750.-

Wert der baulichen Anlage zusammen € 148 576.-

rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes zum Stichtag € 175 391.-

Sachwert g e r u n d e t z u m S t i c h t a g € **175 000.-**

7.5 Ertragswert

7.5.1 Vorbemerkungen

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

7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

Generell ist der Bodenwert bei Anwendung des Ertragswertverfahrens eine Größe, die nur bei kurzer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mit der gebotenen Genauigkeit eingeführt werden muss. Dies ist darin begründet, dass der Bodenwert ohnehin nur in diskontierter Höhe in den Ertragswert eingeht. D.h. bei einer rechnerischen Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren sind Fehler in der Bodenwertermittlung praktisch unerheblich bzw. bei einer Restnutzungsdauer zwischen 30 u. 50 Jahren nur von geringer Bedeutung

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

Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert (ohne Kapitalisierung) betrachtet werden. Ergebnis Bodenwert sh. Pkt. 7.2.4 Seite 29

Bodenwert Fl. Nr. 432/3 (zum 08.11.2024)

: 26 815.- € (ebf.)

7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

Grundlage für die Ermittlung der vermietbaren Flächen ist die in der Anlage durchgeführte Berechnung der Wohnfläche (teilweise Berechnungen des Planfertigers) in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung §§ 42 – 44 bzw. Die Wohnflächenverordnung 2004

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Die Ansätze 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 Bewertungsfall halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte u. Gemeinden für angemessen (angelehnt an den nicht qualifizierten Mietspiegel der Stadt Schweinfurt -Stand 01.02.2024- da Mietpreisniveau in Gochsheim dem in Schweinfurt gleicht bzw. ähnelt)

Im Falle des Wohnhauses werden dort durchschnittliche Vergleichsmieten bei einem Baujahr zwischen 1967 u. 1975 u. guter Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung, bei einer Wohnungsgröße zwischen 50 und 80 Quadratmetern, von 5,69 bis 6,13 €/m² genannt

Für Wohnungen innerhalb von Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern ist dieser Mietansatz erfahrungsgemäß um 5 % zu erhöhen. Da im vorliegenden Bewertungsfall jedoch die typischen Vorzüge eines Ein- oder Zweifamilienwohnhauses entfallen (z.B. sinnvoll nutzbare Kellerflächen, umfänglich Gartenflächen usw.) wird auf diese Erhöhung verzichtet

Insgesamt halte ich eine Orientierung am unteren Wertniveau für angemessen. Quadratmetermiete demnach ~ 5,70 € je Quadratmeter Wohnfläche

Für das Nebengebäude sind pauschal 25.- € je Monat nachhaltig erzielbar

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

1) Zweifamilienwohnhaus

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung EG	67 m ²	5,70	381,90	4 582,80
Wohnung OG	71 m ²	5,70	404,70	4 856,40
Summe (R o h e r t r a g)			786,60	9 439,20
Rohrertrag gerundet				9 439,00

2) Nebengebäude

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Nebengebäude	-----	pauschal	25,00	300,00
Summe (R o h e r t r a g) Rohrertrag gerundet			25,00	300,00 300,00

7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

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

- Abschreibung

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

- Verwaltungskosten

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

- Instandhaltungskosten

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

- Mietausfallwagnis

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

7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

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

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26, Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 343,69 € je Wohnung u. Jahr sowie höchsten 44,83 € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens:

- 1) Wohnhaus : 7,28 %
2) Nebengebäude : 14,94 % (kalkulatorischer Ansatz = 1 x PKW-Garage)

Gewählte Verwaltungskosten 1) Wohnhaus : 4 % des Rohertrages

Gewählte Verwaltungskosten 2) Nebengebäude : 3 % 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 Bezugfertigkeit von 22 % des Rohertrages

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

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

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens:

- 1) Wohnhaus : 22,82 %
2) Nebengebäude : 33,87 % (kalkulatorischer Ansatz = 1 x PKW-Garage)

Gewählte Instandhaltungskosten 1) Wohnhaus : 22 % des Rohertrages

Gewählte Instandhaltungskosten 2) Nebengebäude : 20 % 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. 189.- € (Wohnhaus) sowie ca. 6.- € (Nebengebäude) jährlich angespart

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

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

Um den tatsächlichen Marktverhältnissen Rechnung zu tragen, wähle ich einen um ein Prozent höheren Betrag

Im Übrigen müssen die in der II. Berechnungsverordnung genannten Prozentsätze nicht zwingend für den frei finanzierten Wohnungsbau angewendet werden

Gewähltes Mietausfallwagnis 1) u. 2): 3 % des Rohertrages



Gesamt-BWK 1) Wohnhaus: (4 % + 22 % + 3 %) = 29 %

Gesamt-BWK 2) Nebengebäude (3 % + 20 % + 3 %) = 26 %

7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

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

7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

Unter dem Gesichtspunkt, dass ein Grundstück eine ganz normale Kapitalanlage darstellt, entsprechen die Mieterträge einer Verzinsung zu einem bestimmten Prozentsatz

Der Liegenschaftszinssatz ist jedoch kein realer Zinssatz, vielmehr ergibt er sich rein rechnerisch aus der tatsächlichen Miete im Verhältnis zum Wert des Grundstückes

Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

Grundsätzlich ist bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Werte zurückzugreifen. Allerdings wurden von dort keine entsprechenden Werte ermittelt. Es ist deshalb erforderlich auf entsprechende Durchschnittswerte für vergleichbar genutzte Grundstücke zurückzugreifen

Gemäß Kleiber/Simon/Weyers (4. Auflage 2002) Seite 976, Rd.-Nr. 22 werden verschiedene Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Grundstücksart u. der strukturellen Abhängigkeit genannt

Für vergleichbare Immobilien (Zweifamilienwohnhäuser u. deren zugehörige Nebengebäude), in eher ländlichen Gemeinden werden dort Zinssätze zwischen 3,50 u. 4,00 % vorgeschlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine Orientierung am oberen Wertniveau angemessen

Gewählter Liegenschaftszinssatz	: 4,00 %
--	-----------------

7.5.10 Relativer Grundstücksanteil

Da im vorliegenden Bewertungsfall die Berechnungsparameter der einzelnen Gebäude differieren, ist es erforderlich den Ertragswert in mehreren Rechenschritten zu ermitteln

Für die Verzinsung des Bodenwertes und um kein verzerrtes Ergebnis zu erhalten, ist es deshalb erforderlich, das Grundstück bzw. den Bodenwert (fiktiv) gemäß dem Verhältnis der jeweils aufstehenden Gebäudesubstanz (deren Restnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten usw. differiert) aufzuteilen

Zur Aufteilung bediene ich mich hierbei der Brutto-Grundfläche des jeweiligen Gebäudeabschnittes

Gesamt BGF	: 417 m ² (sh. Anlage) = 100 %
BGF 1) Wohnhaus (RND 19 Jahre)	: 399 m ² (sh. Anlage) = 96 %
BGF 2) Nebengebäude (RND 9 Jahre)	: 18 m ² (sh. Anlage) = 4 %

Der fiktive Bodenwertanteil kann demnach wie folgt berechnet werden:

1) Wohnhaus (RND 19 Jahre)	: 26 815.- x 96 %	= 25 742.- €
2) Nebengebäude (RND 9 Jahre)	: 26 815.- x 4 %	= 1 073.- €

Relativer Bodenwertanteil 1) Wohnhaus	: 25 742.- €
--	---------------------

Relativer Bodenwertanteil 2) Nebengebäude	: 1 073.- €
--	--------------------

7.5.11 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 28 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND 1) Wohnhaus:	19 Jahre
--	-----------------

Gewählte wirtschaftliche RND 2) Nebengebäude:	9 Jahre
--	----------------

7.5.12 Barwert des Jahresreinertrages

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

7.5.13 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 19 J. RND u. 4,00 % LZ	: 13,13
---	----------------

Vervielfältiger bei 9 J. RND u. 4,00 % LZ	: 7,44
--	---------------

7.5.14 Baumängel u. Bauschäden

Mängel u. Schäden, sh. Seite 32 Pkt. 7.3.9

Baumängel- u. Bauschäden demnach 1) Wohnhaus	25.000.- €
---	-------------------

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Sachwert Fl. Nr. 432/3 (sh. Seite 36)	: 175 000.- €
--	----------------------

Rechnerischer Ertragswert Fl. Nr. 432/3 (sh. Seite 42)	: 78 000.- €
---	---------------------

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 34 – 36 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf den Seiten 27 – 28 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Lediglich vergleichend wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt. Wie zu erwarten war, stützt dieses den rechnerischen Sachwert nicht (ungünstiges Verhältnis zwischen Herstellungskosten und möglichem Ertrag)

8.4 Marktanpassung

Wegen der erheblichen Diskrepanz zwischen Sach- u. Ertragswert und der erheblichen Risiken die eine nicht ermöglichte Innenbesichtigung birgt, sowie der eher uninteressanten Wohnlage, halte ich -im sachverständigen Ermessen- einen Marktanpassungsabschlag von 15.000.- € (das entspricht rd. 9 % des vorläufigen Gebäude-Sachwertes) für erforderlich

Verkehrswert demnach: 175.000.- € - 15.000.- € = **160.000.- €**

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (08.11.2024) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: (Gochsheim, Fl. Nr. 432/3) 160.000.- €*

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

Üchtelhausen/Zell, 11.12.2024



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

***) ohne Berücksichtigung der Belastung in Abt. II/1**

9.0 Anlagen

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

Einheit: 1) Wohnhaus: Wohnung EG

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 43 Abs. 1,2,3 u. 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen) m x m	Abzugsfläche nach § 43 Abs. 4 u. § 44 Abs. 1 u. 2 m x m	Ermittelte Grundfläche m ²
Flur	1,00 x 4,30		4,30
	+ 0,95 x 0,80		0,76
Küche			13,83
Abstellraum			3,04
Wohnzimmer			17,88
Bad			5,30
Kinderzimmer			23,69
Grundflächensumme bei Fertigmaß			
Grundflächensumme bei Rohbaumaß			68,80
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)			2,06
Anrechenbare Wohnfläche			66,74
Wohnfläche g e r u n d e t			67,00

Einheit: 1) Wohnhaus: Wohnung OG

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 43 Abs. 1,2,3 u. 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen) m x m	Abzugsfläche nach § 43 Abs. 4 u. § 44 Abs. 1 u. 2 m x m	Ermittelte Grundfläche m ²
Flur	1,00 x 4,30		4,30
	+ 0,95 x 0,80		0,76
Küche			13,83
Abstellraum			3,04
Wohnzimmer			17,88
Bad			5,30
Kinderzimmer			23,69
Terrasse	6,00 x 3,00 x 0,25		4,50
Grundflächensumme bei Fertigmaß			
Grundflächensumme bei Rohbaumaß			73,30
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)			2,20
Anrechenbare Wohnfläche			71,10
Wohnfläche g e r u n d e t			71,00

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

Gebäude: 1) Wohnhaus: Kellergeschoss							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Treppenhaus	1,95	x	4,34			8,46	
Gewölbekeller	9,25	x	4,40		40,70		
Zwischenflur	1,57	x	3,10			4,87	
Keller	3,95	x	4,34		17,14		
Summe					57,84	13,33	
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				71,17 m²/rd. 71,00 m²			

Gebäude: 2) Nebengebäude							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Raum 1	2,645	x	2,53		6,69		
Raum 2	2,645	x	2,53		6,69		
Summe					13,38		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				13,38 m²/rd. 13,00 m²			

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

Gebäude: 1) Wohnhaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Kellergeschoss	10,665	x	5,49	58,55				
+	8,55	x	4,815	41,17				
Erdgeschoss	10,665	x	5,49		58,55			
+	8,55	x	4,815		41,17			
Obergeschoss	10,665	x	5,49			58,55		
+	8,55	x	4,815			41,17		
Dachgeschoss	10,665	x	5,49					58,55
+	8,55	x	4,815					41,17
Summe				99,72	99,72	99,72		99,72
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				398,88 m²/rd. 399,00 m²				

Gebäude: 2) Nebengebäude								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Erdgeschoss	6,01	x	3,01		18,09			
Summe					18,09			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				18,09 m²/rd. 18,00 m²				

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

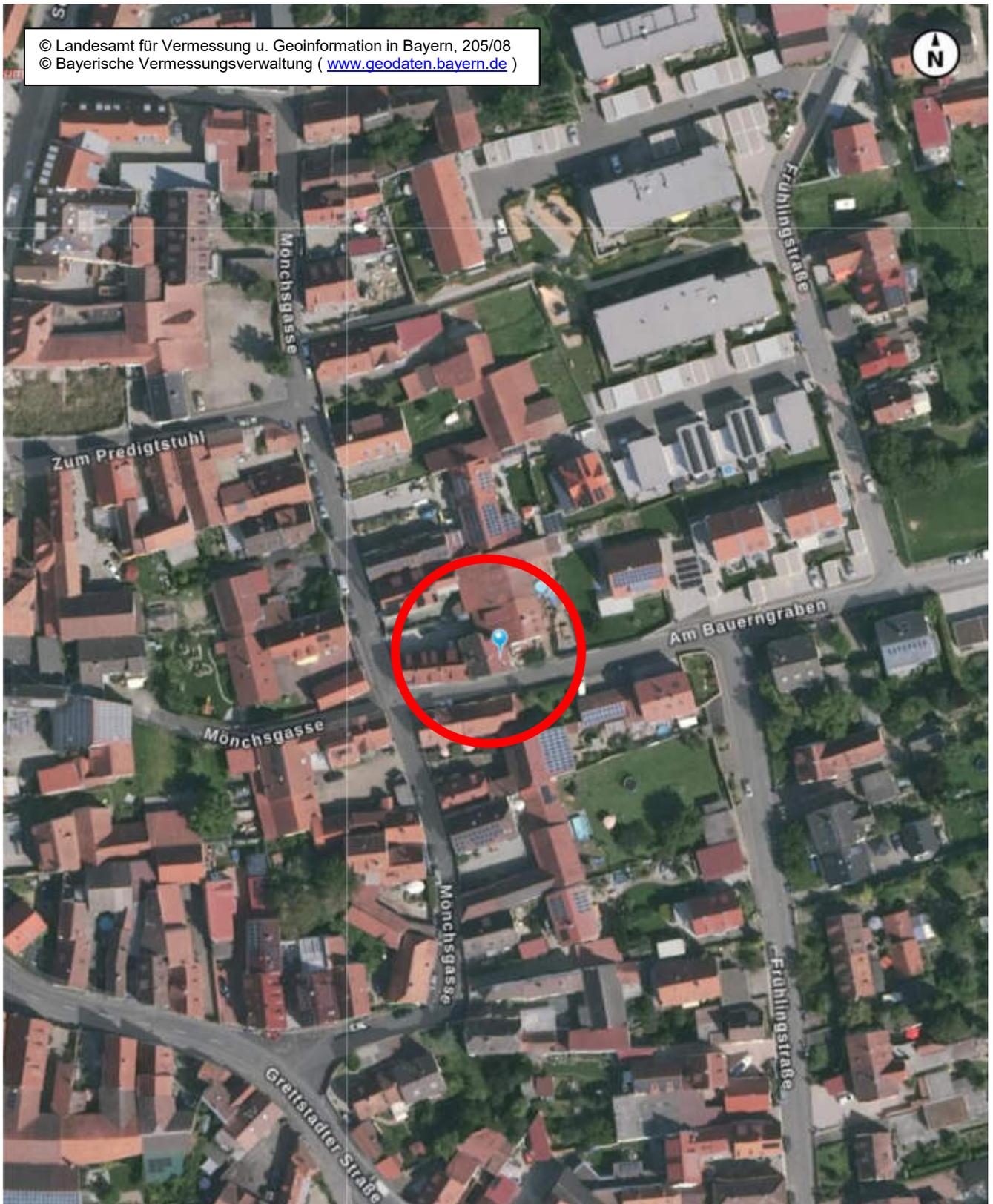
Gebäude: 1) Wohnhaus				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m ²	x	Höhe m	BRI m ³
Kellergeschoss	99,72	x	2,50	249,30
Erdgeschoss	99,72	x	2,75	274,23
Obergeschoss	99,72	x	2,75	274,23
Dachgeschoss	99,72	x	4,60 x ½	229,36
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				1 027,12
Brutto-Rauminhalt gerundet				1 027,00

Gebäude: 2) Nebengebäude				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m ²	x	Höhe m	BRI m ³
Erdgeschoss	18,09	x	2,50	45,23
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				45,23
Brutto-Rauminhalt gerundet				45,00

9.5 Straßenkarte



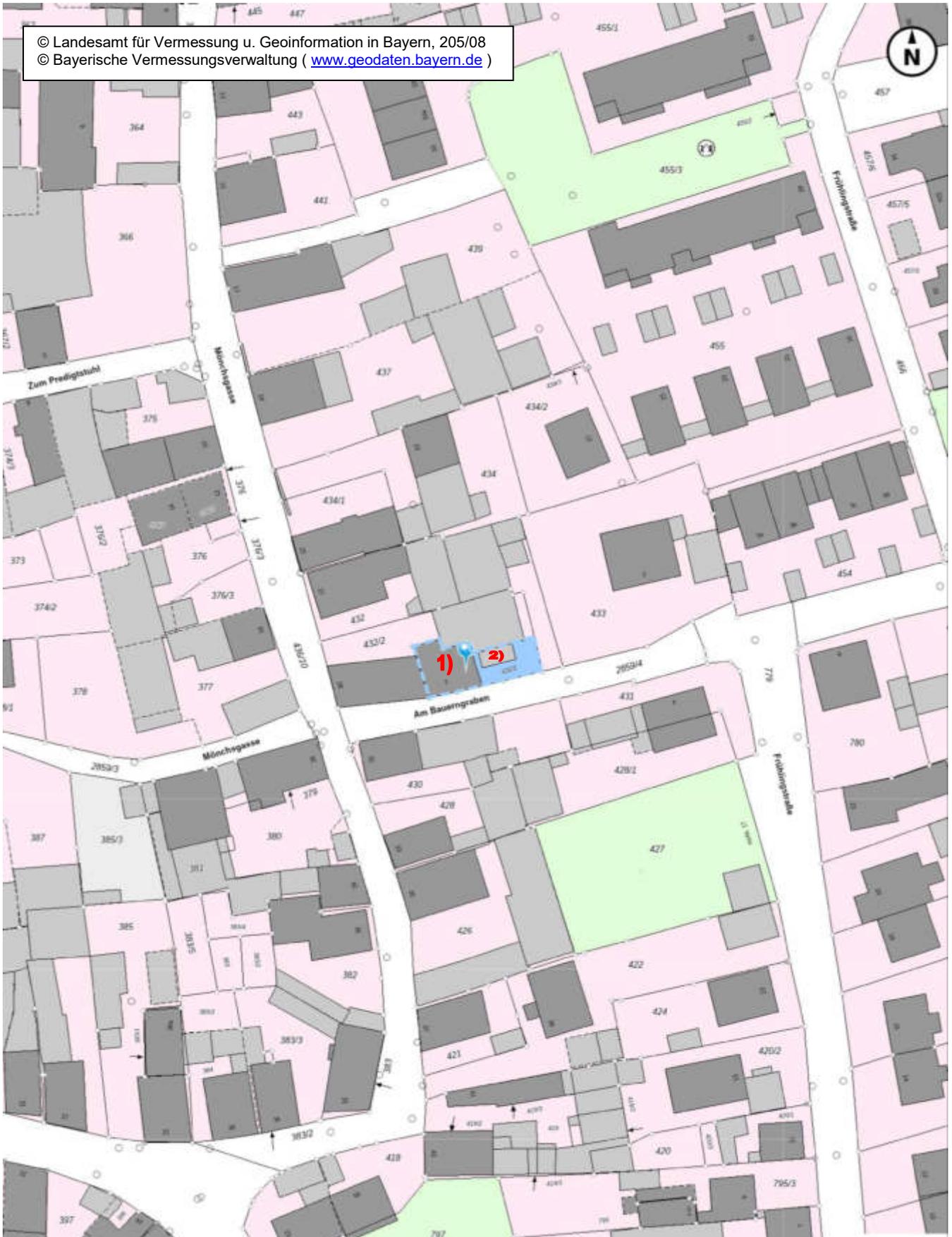
9.6 Luftbild



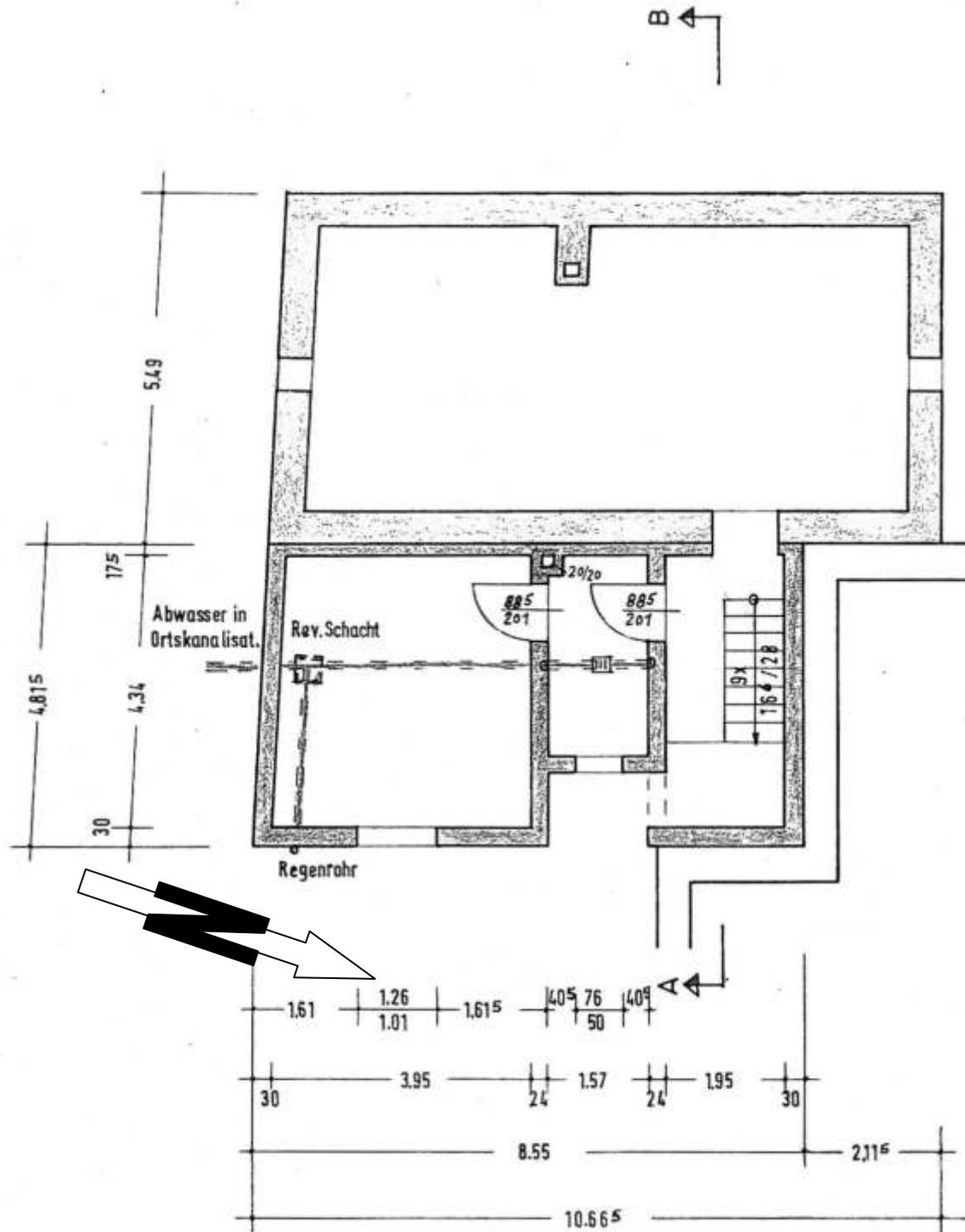
9.7 Ortsplan



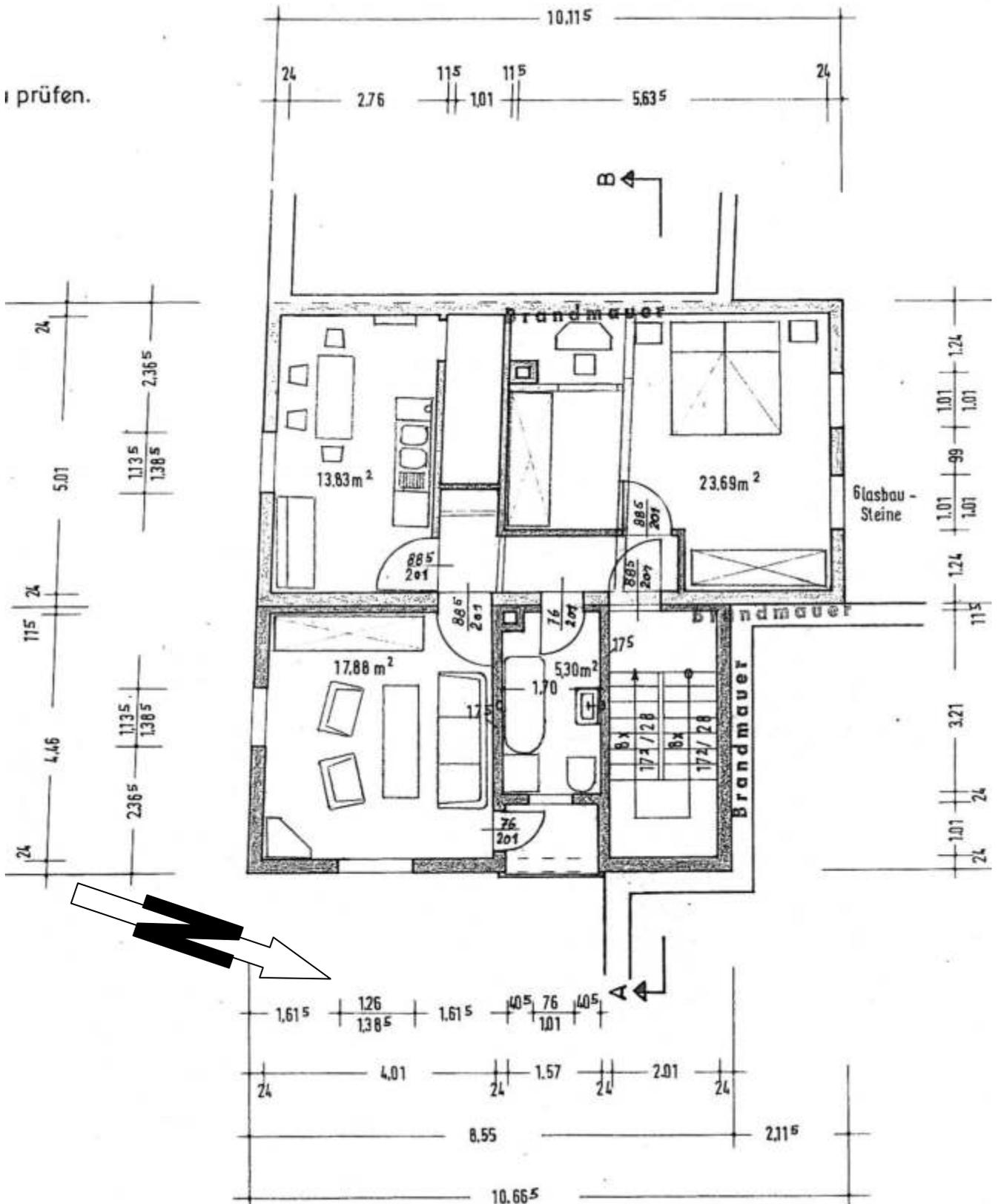
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)



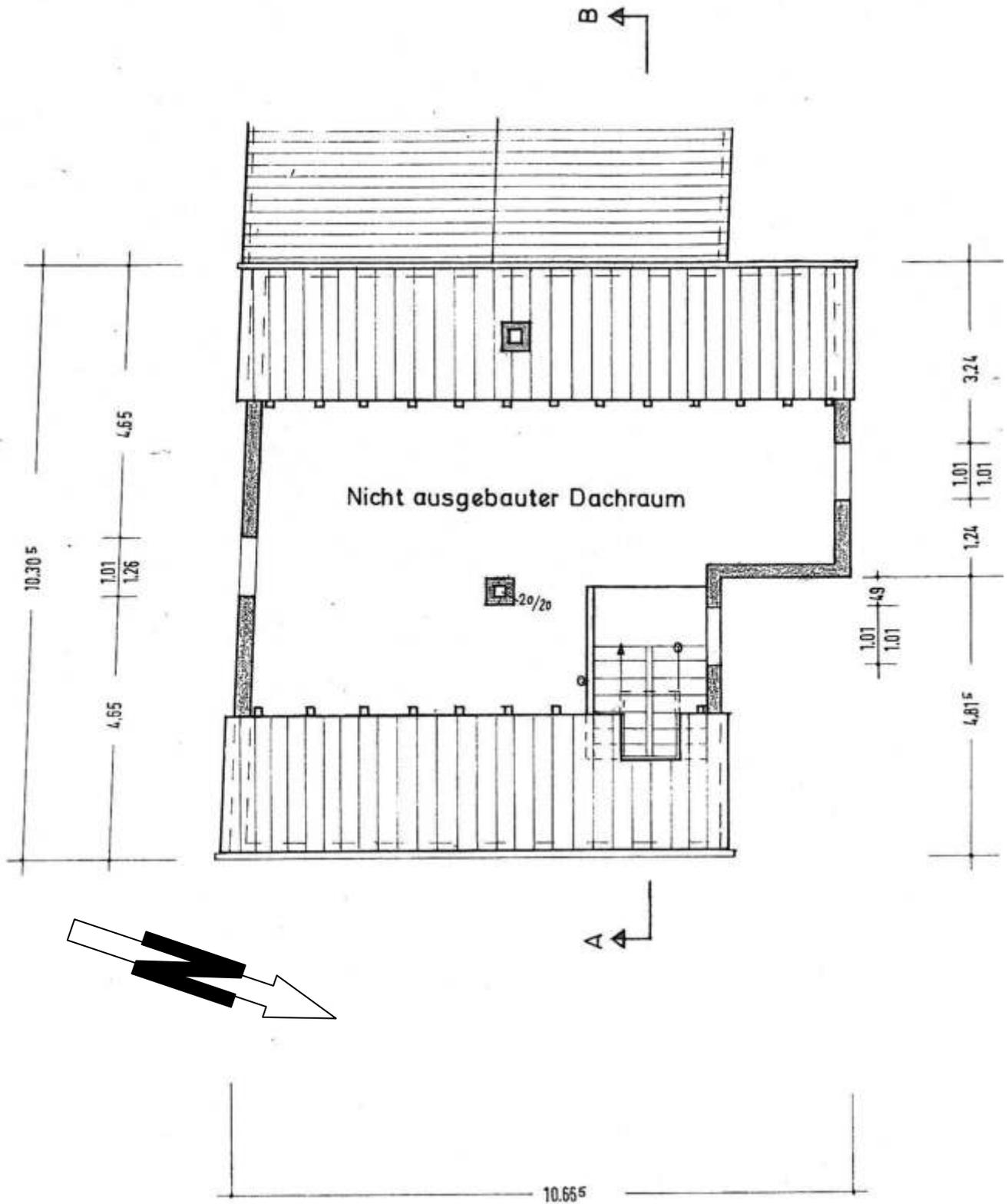
9.9 Eingabepläne M 1 : 100: (Grundriss Kellergeschoss)



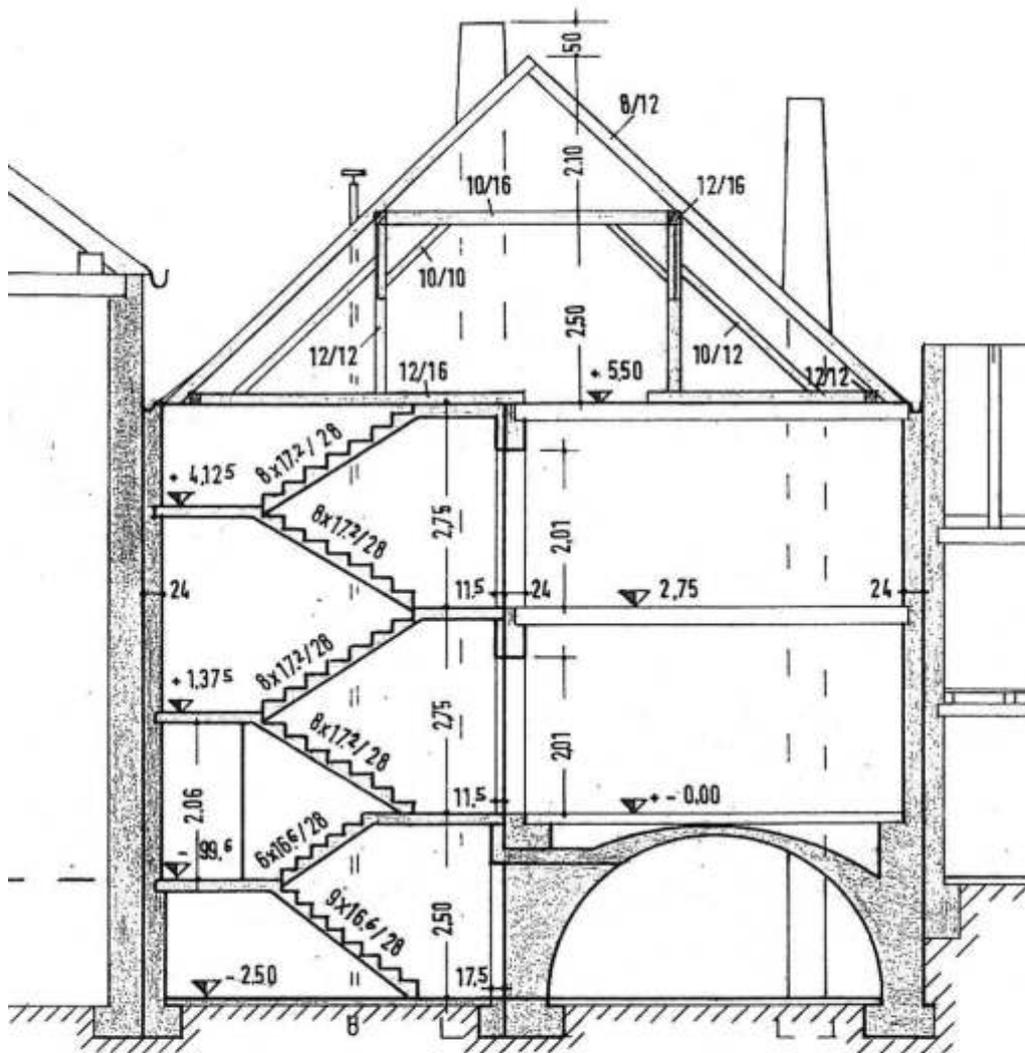
(Grundriss Obergeschoss)



(Grundriss Dachgeschoss)



(Querschnitt)



Schnitt A-B

9.10 Lichtbilder (vom 08.11.2024)







9.11 Literaturverzeichnis

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