

**Florian Muck**

**Dipl.- Sachverständiger ( DIA )**

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

Üchtelhausen/Zell, 04.05.2024

# Gutachten S 04/2024

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

**AZ des Amtsgerichtes**

**803 K 39/23**

**Qualitätsstichtag**

**16.04.2024 ( Datum der Ortsbegehung )**

**Stadt/Gemeinde**

97422 Schweinfurt

**Ortsteil/Straße**

Paul-Klee-Straße 1

**Gebäude/Bebauung**

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

**Flurstück**

7100/11

**Eigentümer**

**sh. Grundbuch!**



**Umfang des Gutachtens: 62 Seiten + Deckblatt**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0 Vorbemerkungen</b>			
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4	
<b>2.0 Gegenstand der Wertermittlung</b>			
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4	7.4 Sachwert Seite(n) 38
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 6	7.4.1 Sachwertberechnung Seite(n) 38 – 39
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	6	
2.3.1 Standort ( Makrolage )	Seite(n)	6 – 7	
2.3.2 Standort ( Mikrolage )	Seite(n)	7 – 8	
2.3.3 Standort ( Umfeld )	Seite(n)	9	7.5 Ertragswert Seite(n) 39
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	9 – 13	7.5.1 Vorbemerkungen Seite(n) 39
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	13 – 15	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren Seite(n) 39
2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )	Seite(n)	15 – 16	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen Seite(n) 40
2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )	Seite(n)	16	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag Seite(n) 40
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	16 – 18	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages Seite(n) 40
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	18 – 19	7.5.6 Bewirtschaftungskosten Seite(n) 41
<b>3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen</b>			
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	19 – 20	7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten Seite(n) 41 – 42
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	20	7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes Seite(n) 42
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	20 – 21	7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag Seite(n) 42 – 43
			7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 43
			7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages Seite(n) 43
			7.5.12 Rentenbarwertfaktor Seite(n) 43
			7.5.13 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 43
			7.6 Ertragswertberechnung Seite(n) 44
<b>4.0 Gebäudebeschreibung</b>			
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	21 – 22	
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	22 – 23	
<b>5.0 Baubeschreibung</b>			
5.1 Bauweise	Seite(n)	23	
5.2 Baujahre	Seite(n)	23	
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	23 – 24	
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	24 – 28	
<b>6.0 Bautechnische Bewertung</b>			
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	28 – 29	
6.2 Zusammenfassung	Seite(n)	29 – 30	
<b>7.0 Wertermittlung</b>			
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	30	
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	30	
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	30	
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	30	
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	30 – 31	
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	31	
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	31	
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	31	
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	31	
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	32	
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	32	
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	32	
7.3 Sachwert	Seite(n)	33	
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	33	
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	33	
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	33	
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	33	
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	33 – 34	
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	34	
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	34	
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	34 – 35	
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	35	
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	35 – 36	
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	36	
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	36	
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	36 – 37	
<b>8.0 Verkehrswert</b>			
8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	44	
8.2 Zusammenstellung der Berechnungen	Seite(n)	44	
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	45	
8.4 Marktanpassung	Seite(n)	45	
8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )	Seite(n)	45	
<b>9.0 Anlagen</b>			
9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n)	46 – 47	
9.2 Berechnung der Nutzfläche	Seite(n)	47 – 48	
9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	48	
9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes	Seite(n)	48	
9.5 Straßenkarte	Seite(n)	49	
9.6 Luftbild	Seite(n)	50	
9.7 Ortsplan	Seite(n)	51	
9.8 Lageplan ( M 1 : 1000 )	Seite(n)	52	
9.9 Eingabepläne M 1 : 200	Seite(n)	64 – 56	
9.10 Lichtbilder: 10 Stück ( vom 16.04.2024 )	Seite(n)	57 – 61	
9.11 Literaturverzeichnis	Seite(n)	62	

## Zusammenfassung

<b>Bezeichnung des Objektes</b>	Fl. Nr. 7100/11, Paul-Klee-Straße 1
<b>Gemarkung</b>	97422 Schweinfurt ( Stadtteil Haardt )
<b>Bewertungsgegenstand</b>	<b>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage</b>
<b>Ergebnis der Wertermittlung</b>	Sh. Seite 45
<b>Verkehrswert</b>	<b>634.000.- € (sechshundertvierunddreißigtausend Euro)</b>
<b>Mieter/Pächter</b>	Einliegerwohnung Untergeschoss Eigennutz durch einen der Miteigentümer, ansonsten Leerstehend bzw. ungenutzt
<b>Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG</b>	---
<b>Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG</b>	-----
<b>Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG</b>	Keines feststellbar
<b>Subjektiv dingliche Rechte im Sinne von § 96 BGB</b>	Keine feststellbar
<b>Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO</b>	Keine feststellbar
<b>Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB</b>	Keine feststellbar

## Ansprechpartner

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

## Hilfreiche Links

[www.schweinfurt.de](http://www.schweinfurt.de)  
[www.schweinfurt360.de](http://www.schweinfurt360.de)  
[www.wikipedia.org/wiki/Schweinfurt](http://www.wikipedia.org/wiki/Schweinfurt)  
[www.meinestadt.de/schweinfurt](http://www.meinestadt.de/schweinfurt)

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeines

- |  |   |
|--|---|
| - Auftraggeber   | Amtsgericht Schweinfurt<br>-Abt. für Immobilienvollstreckung-<br>Rüfferstraße 1<br>97421 Schweinfurt  |
| - Auftragserteilung  | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Schweinfurt ( Abteilung für Immobilienvollstreckung ), mit Schreiben vom 31.01.2024 unter dem Akten-/Geschäftszeichen 803 K 39/23 erteilt   |
| - Auftragsinhalt   | Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück 7100/11 ( bebaut mit Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage ) in der Paul-Klee-Straße 1, der Gemarkung 97422 Schweinfurt ( Stadtteil Haardt)  |
| - Zweck des Gutachtens                                     | Im Zuge der Zwangsvollstreckung -zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft- soll der Verkehrswert der beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden  |
| - Wertermittlungsstichtag                                  | <b>16.04.2024 ( Datum der Ortsbegehung )</b>  |
| - Ortsbesichtigung/<br>Teilnehmer                          | Das Bewertungsobjekt wurde am Dienstag, 16. April 2024 durch den Unterzeichner ab 9.00 Uhr besichtigt<br><br>Während der Besichtigung waren neben dem Unterzeichner auch die Antragsteller sowie der Antragsgegner anwesend<br><br>Alle sonstigen am Verfahren Beteiligten wurden mit Schreiben vom 03.04.2024 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungstermin informiert, verzichteten jedoch auf eine Teilnahme am Ortstermin<br><br>Die Ortsbesichtigung endete um ca. 9.45 Uhr  |
| - Zur Wertermittlung verwendete ( amtliche )<br>Unterlagen | Sämtliche für die Wertermittlung benötigten ( amtlichen ) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Katasterplan der bayerischen Vermessungsverwaltung ( Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung in Schweinfurt ) im Maßstab 1 : 1000 vom 07.02.2024</li><li>- Grundbuchauszug ( Schweinfurt, Blattstelle 29604 ), amtlicher Ausdruck vom 25.08.2023 ( Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )</li><li>- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage) des Ingenieurbüros Joachim Bergmann, Gerolzhofen von Juli 1976 ( genehmigt mit Bescheid der Stadt Schweinfurt vom 13.01.1977, Genehmigungsnummer 1976/231 )</li></ul> |

- Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen
  - aus dem Besitz der Stadt Schweinfurt
  - Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Tekturplan zum Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage ) des Ingenieurbüros Jaochim Bergmann, Gerolzhofen von Juli 1976 ( genehmigt mit Nachtragsbaubescheid der Stadt Schweinfurt vom 25.05.1977, Genehmigungsnummer 1976/231 ) aus dem Besitz der Stadt Schweinfurt
  - Bebauungsplan der Stadt Schweinfurt Nr. N 15a für das Gebiet Haardt in Schweinfurt, Gemarkung Schweinfurt vom 20.07.1968
  - Flächennutzungsplan der Stadt Schweinfurt ( Stand Dezember 2009 in der Fassung vom 13.02.1984 )
- Weitere Recherchen
  - Richtwertauskunft aus dem Boris-Bayern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Schweinfurt ( Stand 01.01.2022 )
  - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Schweinfurt
  - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
  - Ortsplan ( unmaßstäblich bzw. schematisch )
  - Eigene Berechnungen
  - Stadt Schweinfurt ( Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Denkmalliste usw. )
  - Vermessungsamt Schweinfurt
  - Grundbuchamt Schweinfurt ( Grundakte )

## **2.0 Gegenstand der Wertermittlung**

### **2.1 Bezeichnung des Objektes**

- |                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| - Bundesland          | Freistaat Bayern   |
| - Regierungsbezirk    | Unterfranken       |
| - Stadt/Gemeinde      | 97422 Schweinfurt  |
| - Gemeindeteil/Straße | Paul-Klee-Straße 1 |

### **2.2 Grundbuchdaten**

#### **2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:**

- |                      |             |
|----------------------|-------------|
| - Amtsgerichtsbezirk | Schweinfurt |
| - Grundbuchamt       | Schweinfurt |
| - Grundbuch von      | Schweinfurt |
| - Blattstelle        | 29 604      |
| - Sonstiges          | ----        |

### 2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. des Grundstückes	1
- Flurstücks- Nr.	7100/11
- Wirtschaftsart u. Lage	Paul-Klee-Straße 1, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
- Grundstücksgröße	1 529 m <sup>2</sup>
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	Keine feststellbar

### 2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I ( Eigentumsverhältnisse ):

- Lfd. Nr. der Eintragung	3.1, 3.2 u. 3.3
- Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 7100/11)
- Grundstückseigentümer	sh. Grundbuch
- Eigentumsverhältnisse	in Erbengemeinschaft
- Grundlage der Eintragung	Berichtigungsbewilligung vom 01.06.2023 mit Endurteil des Landgerichts Schweinfurt vom 29.03.2021 (Az.: 13 O 556/19); eingetragen am 19.06.2023

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	1 u. 3
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 7100/11)
- Lasten u. Beschränkungen	1 Recht zum Anlegen einer Böschung und zum Errichten einer Stützmauer für <b>Stadt Schweinfurt</b> ; gemäß Umlegungsverzeichnis Nr. 3968; eingetragen am 22.11.1971; hierher übertragen am 14.02.2014 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet ( Amtsgericht Schweinfurt - Immobilienvollstreckung, AZ: 803 K 39/23) eingetragen am 25.08.2023

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

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

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

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

## **2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung**

### **2.3.1 Standort ( Makrolage )**

#### *- Allgemeine Lage*

Schweinfurt liegt am Main, in der Mitte des deutschen Sprachraums, bzw. der DACH-Region und in der Mitte Mainfrankens sowie jeweils etwa 40 km von Baden-Württemberg, Hessen und Thüringen entfernt

Die Stadt liegt zum größten Teil im Schweinfurter Becken, das mit der Rhön im Norden, den Haßbergen im Osten, dem Steigerwald im Südosten und dem Spessart im Westen von Mittelgebirgen umrahmt wird und im östlichen Bereich des Fränkischen Weinlandes liegt

Schweinfurt liegt zudem im östlichen Unterfranken, etwa 42 km nordöstlich der Bezirkshauptstadt Würzburg mit rd. 127.000 Einwohnern. Der Stadtkern und der überwiegende Teil des Stadtgebiets liegen nördlich des Mains bzw. „rechtsmainisch“. Bei Schweinfurt biegt der Main von seiner allgemeinen Ost-West-Flussrichtung nach Süden ab. Hier beginnt das Maindreieck

Nächstgelegene größere Städte sind neben der bereits erwähnten Universitätsstadt Würzburg auch die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg ( ca. 70.000 Einwohner ) im Osten ( ca. 58 km Entfernung ) und die Kurstadt Bad Kissingen ( ca. 22.000 Einwohner ) im Norden ( ca. 25 km Entfernung )

#### *- Einwohnerzahl*

Lt. Angabe der Stadt Schweinfurt beträgt die Einwohnerzahl der Stadt Schweinfurt ( inklusive aller Stadtteile ) rd. 54.675 Einwohner wobei hier eine geringfügig steigende Tendenz zu verzeichnen ist (Stand 31.12.2022 )

#### *- Gebietsfläche*

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

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

#### *- Einwohnerdichte*

Ca. 1.531 Einwohner je Quadratkilometer

- *Höhenlage ü. NN.* Tiefster Punkt der Stadt Schweinfurt ca. 202 m ü. NN, höchster Punkt der Stadt Schweinfurt ca. 343 m ü. NN, Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 254 und 262 m ü. NN.
- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Landeshauptstadt* München ( ca. 1.512.000 Einwohner, ca. 275 km Entfernung )

### **2.3.2 Standort ( Mikrolage )**

- *Innerörtliche Lage*

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Haardt (Stadtbezirk Nr. 34 der Stadt Schweinfurt). Der Stadtteil Haardt liegt am größten Wald auf städtischem Gebiet, dem sog. Haardtwald auf dem Haardtberg

Die Haardt befindet sich im Norden des Stadtgebiets. An sie grenzt im Südwesten der Stadtteil Eselshöhe, im Nordwesten die Vorortgemeinde Dittelbrunn, im Norden der zum Stadtgebiet gehörende Haardtwald und im Südosten der Stadtteil Hochfeld/Steinberg an. Zudem grenzt an den Haardtwald im Osten die Großgemeinde Üchtelhausen mit dem Ortsteil Zell

Das Bewertungsgrundstück selbst befindet sich am westlichen Rand des Stadtteils Haardt, oberhalb der Dittelbrunner Straße bzw. Ecke Matthias-Grünwald-Ring/Paul-Klee-Straße
- *Wohnlage*

Die Wohnlage ist als gut zu bezeichnen ( = ruhiges Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise in Höhen- u. Halbhöhenlagen ohne besondere Immissionsbelastung ). Dazu gehören auch die Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichtslage, geringen Immissionen, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt

Angenehme, durchaus bevorzugte Lage am Stadtrand mit Übergang in den waldreichen Norden von Schweinfurt

Die Entfernung zur Stadtmitte bzw. dem Geschäftszentrum von Schweinfurt ( z.B. das Gebiet um den Marktplatz, die Kesslergasse, die Spitalstraße, den Georg-Wichtermann-Platz, den Roßmarkt usw. ) beträgt zwischen 3 und 3,5 km
- *Geschäftslage*

Keine klassifizierte Geschäftslage, zudem Lage innerhalb von reinem Wohngebiet im Sinne des § 3 Bau-NVO d.h. für gewerbliche Nutzung o.ä. ohnehin nicht geeignet

*- Anbindung an das überregionale Straßennetz*

Das Stadtgebiet von Schweinfurt wird von den Bundesstraßen 26, 286 u. 303 durchzogen. Die Bundesstraße 19 befindet sich zudem in ca. 6 km Entfernung

Die Bundesautobahn 70 ( Anschlußstelle Schweinfurt Hafen-West u. Hafen-Ost ) ist in ca. 5 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 ( Dreieck Werntal ) ist in ca. 10 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 ( Autobahndreieck Schweinfurt/Werneck ) ist in ca. 16 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 3 ( Anschlußstelle Schweinfurt/Wiesentheid) ist in ca. 38 km Entfernung zu erreichen

*- Flughäfen*

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt, im ca. 26 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. 144 km Entfernung ), in Nürnberg ( ca. 107 km Entfernung ), in Stuttgart ( ca. 193 km Entfernung ) sowie in Erfurt ( ca. 144 km Entfernung ) zu finden

*- Bahnhöfe*

Nächstgelegene Bahnhöfe befinden sich in der ca. 5 km entfernten „Hauptbahnhofstraße“ ( Hauptbahnhof ) bzw. in der ca. 3 km entfernten „Alten Bahnhofstraße“ ( Stadtbahnhof )

Eine weitere Zusteigemöglichkeit bietet seit 2006 der DB-Haltepunkt „Schweinfurt Mitte“ in ca. 3,5 km Entfernung

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Bahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 41 km Entfernung

*- Omnibusverbindungen*

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

Die nächstgelegene Haltestelle auf den Linie 41 ( Roßmarkt – Haardt u. zurück ) und 43 ( Roßmarkt – Haardt – Dittelbrunn/Sonnenteller – Roßmarkt ) ist die Haltestelle „Karl-Spitzweg-Straße“ in fußläufiger Entfernung

Der zentrale Omnibusbahnhof „Rossmarkt“ ist in ca. 3,5 km Entfernung erreichbar

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

### 2.3.3 Standort ( Umfeld )

- |  |  |
|--|--|
| - Umgebungsbebauung                    | Unmittelbar südlich, nördlich, westlich und östlich überwiegend Einfamilienwohnhaus-Bebauung, weiter nördlich bzw. nordöstlich Mehrfamilienwohnhaus-Bebauung |
| - Benachbarte ( störende ) Betriebe    | Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht störend dar  |
| - Beeinträchtigung durch/ Emissionen   | Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen feststellbar   |
| - Sonstige wertbeeinflussende Umstände | Keine feststellbar   |

### 2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| - Kindergärten u. Kinderhorte | <p>Insgesamt stehen im Stadtgebiet von Schweinfurt 24 Kindergärten ( mit rd. 1.600 Betreuungsplätzen ), zwei Kinderkrippen ( mit rd. 24 Betreuungsplätzen ) sowie vier Schülerhorte ( mit rd. 175 Betreuungsplätzen zur Verfügung )</p> <p>Im Stadtteil Haardt selbst bestehen keine Kinder-Betreuungseinrichtungen</p> <p>Ein Kindergarten unter kirchlicher Trägerschaft ( katholischer Kindergarten St. Elisabeth ) befindet sich jedoch im nahe gelegenen Stadtteil Eselshöhe</p> <p>Zwei weitere Kindergärten unter kirchlicher Trägerschaft ( katholischer Kindergarten St. Peter u. Paul und evangelischer Kindergarten St. Lukas ) befinden sich zudem im nahe gelegenen Stadtteil Hochfeld/ Steinberg</p> <p>Alternativ können Eltern ihre Kinder im Waldkindergarten der Arbeiterwohlfahrt auf der Jägerwiese an Zeller Straße ( = Kreisstraße SW 30 ) zwischen Schweinfurt u. Zell betreuen lassen</p> <p>Weitere Kindergärten ( u.a. Montessori- und Walldorfkindergarten ) sind im Stadtgebiet von Schweinfurt vorhanden</p> |
| - Schulische Einrichtungen    | <p>Insgesamt sind im Stadtgebiet Schweinfurt 13 Volksschulen ( Grund-, Haupt- u. Mittelschulen ) verfügbar</p> <p>Die Grundschule für die Grundschüler des Stadtteils Haardt ist die Schiller-Grundschule an der Deutscherhöfer Straße ( ca. 1,5 km Entfernung ), die Mittelschule für die Stadtteilschüler ist hingegen die Auen-Mittelschule in der Nähe des städtischen Friedhofes ( ca. 2,5 km Entfernung )</p>   |

Mit dem sog. „M-Zug“ ( mittlerer Reife-Zug an Hauptschulen ) bzw. den Mittelschulklassen 7 - 10 besteht dort auch die Möglichkeit den mittleren Bildungsabschluss zu erlangen

*- Weiterführende Schulen*

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

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

Die Julius-Maximilians-Universität mit Ihren zahlreichen Fakultäten bzw. Fachbereichen ( katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft ) ist zudem im ca. 42 km entfernten Würzburg zu finden

*- Einkaufsmöglichkeiten*

Im Stadtteil Haardt selbst bestehen keine Einkaufsmöglichkeiten

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe stehen dennoch in rel. geringer Entfernung zum Bewertungsgrundstück zur Verfügung ( z.B. Lidl mit Höreder Beck und Getränkemarkt mit Postfiliale an der Turngemeinde, Edeka am Theuerbrünneleinsweg, Metzgerei an der Dittelbrunner Straße, Norma, REWE, Rossmann und ALDI-Süd im Gewerbegebiet Heckenweg, Netto-Markendiscout, Logo-Getränkemarkt u. Papperts in Dittelbrunn, Tegut in Hambach, Bau- u. Werkmarkt in Holzhausen usw.

Eine Reihe von verschiedenen Dienstleistern sind ebenfalls im nähern Umfeld vorhanden ( Frisör, Sparkassen- u. Flessabank-Filiale im nahe gelegenen Stadtteil Eselshöhe, Tankstelle in Dittelbrunn usw. )

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten ( praktisch aller denkbaren Warengruppen ) bestehen zudem in der nahe gelegenen Innenstadt

( die Entfernung zum Geschäftszentrum -z.B. das Gebiet um den Marktplatz, die Kesslergasse, die Spitalstraße, den Georg-Wichtermann-Platz, den Roßmarkt usw. beträgt zwischen 3,00 u. 3,50 km )

*- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten*

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

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

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

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

*- Vereinsleben*

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

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

*- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete*

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

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

Die Nähe zum walddreichen Norden von Schweinfurt ( Haardtwald mit der Waldgaststätte Schießhaus, dem Waldhaus Almrausch, dem Zeller Grund mit Rodelbahn, dem Stadtwald, dem Höllental usw.) unterstreicht zudem den hohen Freizeit- u. Wohnwert des Stadtteils Haardt

#### *- Medizinische Versorgung*

Ein Allgemeinmediziner sowie ein Zahnarzt sind im nahe gelegenen Stadtteil Eselshöhe niedergelassen. Ein weiterer Zahnmediziner befindet sich in der nahe gelegenen Dittelbrunner Straße. Weitere Allgemeinmediziner, verschiedenste Therapeuten usw. befinden sich zudem im näheren Umfeld. Ein Veterinär bzw. eine Kleintierpraxis ist beispielsweise im Stadtteil Deutschhof verfügbar

Medikamente, medizinische Produkte sowie Hilfsmittel können beispielsweise in den Apotheken im Stadtteil Eselshöhe oder Hochfeld/Steinberg erworben werden

Weitere praktizierende Ärzte -aller gängigen Fachrichtungen- sind im Stadtgebiet von Schweinfurt flächendeckend vorhanden

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

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

In der kreisfreien Stadt Schweinfurt teilen sich 10.000 Einwohner rd. 173 Krankenhausbetten ( Bundesdurchschnitt 51 Betten je 10.000 Einwohner ), d.h. der Bevölkerung von Schweinfurt stehen rd. 935 Krankenhausbetten zur Verfügung

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

Ein Zentrum für Orthopädie u. Psychiatrie befindet sich im ca. 15 km entfernten Werneck

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

#### *- Kirchen*

Die Bevölkerungsstruktur von Schweinfurt ist gemischt katholisch/evangelisch geprägt

Im Stadtteil Haardt selbst ist kein Gotteshaus vorhanden

Im nahe gelegenen Stadtteil Hochfeld/Steinberg befindet sich die katholische Kirche „St. Peter u. Paul“ sowie die evangelische Kirche „St. Lukas“. Im ebenfalls nahe gelegenen Stadtteil Deutschhof befindet sich eine weitere katholische Kirche ( „St. Maximilian Kolbe“ ) sowie eine weitere evangelische Kirche ( „Gut Deutschhof“ )

Ein Gebetshaus der Kirche Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tage ( Mormonen ) befindet sich im nahe gelegenen Dittelbrunn

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

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

### **2.3.5 Wirtschaftsstruktur**

#### *- Allgemein*

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

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

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

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

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

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

Mit einer Arbeitslosenquote von ca. 6,70 % ( bezogen auf alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ) liegt die Stadt Schweinfurt deutlich über der Bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit insgesamt rd. 3,70 % und auch über dem Niveau der bundesdeutschen Arbeitslosenquote mit derzeit rd. 6,00 %

Ein deutlich positiver Pendlersaldo von ca. 33.000 zeigt dennoch ein gutes Arbeitsplatzangebot im Bereich der kreisfreien Stadt Schweinfurt auf

- *Steuerhebesätze*

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

- *Zentralitätsstufe*

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

- *Kaufkraftkennziffer*

Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) der kreisfreien Stadt Schweinfurt beträgt **96,80**

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

Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100, d.h. die Kaufkraft der Einwohner der kreisfreien Stadt Schweinfurt verfügt im Mittel „nur“ über 96,80 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- *Umsatzkennziffer*

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

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

Die Umsatzkennziffer der kreisfreien Stadt Schweinfurt beträgt **195,70**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 95,70 % über den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes
  
- *Zentralitätskennziffer*

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

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

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

Für die kreisfreie Stadt Schweinfurt ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **202,20**

### 2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )

- *Straßenart*

Paul- Klee- Straße = normale Siedlungs-/Erschließungsstraße (Sackgasse mit Wendehammer), Matthias-Grünwald-Ring = Wohn-Sammelstraße
  
- *Zufahrtsmöglichkeiten*

Das Bewertungsgrundstück in der Paul-Klee-Straße bzw. im Matthias-Grünwald-Ring ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar ( sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“ )

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 30 km/h ( gesamter Stadtteil als „Zone 30“ ausgewiesen )
  
- *Straßenausbau*

Die Straßen im Bereich des Bewertungsgrundstücks sind voll ausgebaut

In der Paul-Klee-Straße ist einseitig der Fahrbahn ein befestigter Gehweg vorhanden, im Matthias-Grünwald-Ring sind beiderseitig der Fahrbahn befestigte Gehwege vorhanden

Befestigung Fahrbahnen und Gehwege Bitumen-Schwarzdecke

- Jeweils einseitig der Fahrbahn sind zudem Straßenlaternen in regelmäßigen Abständen installiert
- Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes (jeweils inklusive Gehwege) ca. 8,50 m ( Paul-Klee-Straße ) bzw. ca. 13,50 m ( Matthias-Grünewald-Ring )
- *Öffentliche Stellflächen*
- Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes kann als günstig eingestuft werden
- Insbesondere im Matthias-Grünewald-Ring sind zahlreiche öffentliche Stellflächen entlang der Fahrbahn bzw. entlang der Gehwege vorhanden ( beiderseitig der Fahrbahn)
- Die vorhandenen Stellplätze sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung
- Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als gering eingestuft werden
- *Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen*
- Öffentliches Kanalnetz
  - Elektrische Energie
  - Gas
  - Wasser
  - Telefon
  - Fernseh-Erdkabel
  - Breitband-Erdkabel ( z.B. Vodafone GigaZuhause mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload )

### **2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )**

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

### **2.3.8 Gestalt u. Form**

- *Grundstücksgestalt*
- Vieleck ( sh. Katasterplan in Anlage )
- *Straßenfrontlänge*
- Die Straßenfrontlänge zur Paul-Klee-Straße beträgt rd. 20 m bzw. zum Matthias-Grünewald-Ring rd. 19 m ( jeweils gemessen bis Kurvenscheitel )
- *Grundstücksbreite*
- Die mittlere Grundstücksbreite ( von Südosten nach Nordwesten ) beträgt rd. 25 m

- *Grundstückstiefe* Die mittlere Grundstückstiefe ( von Nordosten nach Südwesten ) beträgt ca. 57 m
- *Grundstückstopographie* Heute z.T. terrassiertes Gelände, ursprüngliches Gelände stark nach Südwesten fallend ( maximaler Höhenunterschied von Nordosten nach Südwesten ca. 8 Meter )
- *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 des Stadtteils Haardt u. dem damit verbundenen Höhenunterschied zum nächstgelegenen Vorfluter ( vermutlich der Marienbach ) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht zu vermuten

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar

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

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

Laut Auskunft der Stadt Schweinfurt befindet sich das Grundstück 7100/11 der Gemarkung Schweinfurt **nicht** im Altlastenkataster „ABuDIS“ (Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem der Stadt Schweinfurt ) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

*- Kriegs-Altlasten*

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

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

Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass eventuell vorhandene Altlasten ( Blindgänger, Munitionsreste usw. ) spätestens nach Kriegsende bzw. mit der Erschließung des Gebietes bzw. des Stadtteils Haardt ordnungsgemäß entfernt wurden

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

### **2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation**

*- Baulasten*

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

*- Denkmalschutz*

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

*- Ensembleschutz*

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

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

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

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

Lt. Angabe sind alle zurückliegenden Maßnahmen bereits veranlagt u. abgerechnet. Aus heutiger Sicht bzw. in absehbarer Zeit sind keine derartigen Maßnahmen geplant

*- Beitragssituation*

Lt. Auskunft der Stadt Schweinfurt ist für das Bewertungsgrundstück der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch sowie der Kanalbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz und der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Schweinfurt -nach derzeitiger Akten- u. Rechtslage geleistet

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Erschließungsbeitragspflichtigen Maßnahmen geplant

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

Die Genaue Höhe der bisher veranlagten Beiträge ist jedoch nicht bekannt

### **3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen**

#### **3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten**

##### *- Bauordnungsrecht*

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

Soweit erkennbar, stimmen die Darstellungen in den genehmigten Eingabeplänen mit den vor Ort vorgefundenen Verhältnissen weitestgehend überein bzw. konnten keine Abweichungen mit bauordnungsrechtlicher Relevanz festgestellt werden ( geringfügige Abweichungen wurden ggf. ergänzt )

Nach Rücksprache mit der Stadt Schweinfurt u. Einsichtnahme der Bauakte, kann davon ausgegangen werden, das die formelle u. materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen gewährleistet ist

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

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

Das Bauvorhaben wird im Archiv der Stadt Schweinfurt unter der Genehmigungsnummer 1976/231 mit Bescheid der Stadt Schweinfurt vom 13.01.1977 bzw. mit Nachtragsbaubescheid vom 25.05.1977 geführt

##### *- Stand der Bauleitplanung*

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB, Abs. 1

##### *- Festsetzungen des Bebauungsplanes*

Der Bebauungsplan enthält u.a. die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30, BauGB, Abs. 1 ( Art u. Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen u. die örtlichen Verkehrsflächen )

Es handelt sich demnach um einen sog. „qualifizierten Bebauungsplan“

- *Bezeichnung des  
Bebauungsplanes*

Bebauungsplan der Stadt Schweinfurt Nr. N 15a für  
das Gebiet Haardt in Schweinfurt, Gemarkung  
Schweinfurt vom 20.07.1968

### **3.2 Entwicklungszustand**

- *Grundstücksqualität  
( § 5 ImmoWertV )*

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

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

### **3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung**

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

Lt. Aussage der Stadt Schweinfurt bzw. gemäß vor-  
liegendem Flächennutzungsplan handelt es sich um  
eine Wohnbaufläche ( W )

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

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes  
handelt es sich um ein reines Wohngebiet ( WR ) im  
Sinne des § 3 BauNVO

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

- 1 Wohngebäude
- 2 Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen  
der Bewohner des Gebiets dienen

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Ge-  
bäude zugelassen werden:

- 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur  
Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des  
Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beher-  
bergungsgewerbes
- 2 Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Be-  
dürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anla-  
gen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und  
sportliche Zwecke

Gemäß Abs. 4 gehören zu den nach Absatz 2 sowie  
den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden auch  
solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und  
Pflege ihrer Bewohner dienen

- *Zulässige Grund-  
flächenzahl ( GRZ )*

Der Bebauungsplan schreibt hier keine Obergrenze  
vor, das zulässige Maß der zulässigen Grundfläche  
ist jedoch indirekt durch Baulinien und Baugrenzen  
festgesetzt

- <i>Zulässige Geschossflächenzahl ( GFZ )</i>	Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die mittlere Geschossflächenzahl 0,40 Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind ( sh. BauNVO § 20, Abs. 2 )		
- <i>Tatsächliche Grundflächenzahl ( überschlägig )</i>	BGF UG	( sh. Anlage )	= 321,70
	<b>zusammen</b>		<b>= 321,70</b>
	Berechnung GRZ: $321,70 \text{ m}^2 : 1 529 \text{ m}^2 = 0,210$ <b>GRZ tatsächlich: ~ 0,21*</b>		
	*) ohne Berücksichtigung befestigter Flächen, Stellplätze u.ä.		
- <i>Tatsächliche Geschossflächenzahl ( überschlägig )</i>	BGF UG	( sh. Anlage )	= 321,70
	BGF EG	( sh. Anlage )	= 309,51
	<b>zusammen</b>		<b>= 631,21</b>
	Berechnung GFZ: $631,21 \text{ m}^2 : 1 529 \text{ m}^2 = 0,413$ <b>GFZ tatsächlich: ~ 0,41 (max. zul. 0,40)</b>		
- <i>Erforderliche Stellplätze</i>	Auf dem Grundstück sind mindesten drei KFZ-Abstellplätze ( 2 x Garagenstellplatz + 1 x Stellplatz im Freien ) bei zwei abgeschlossenen Wohneinheit realisiert bzw. nachweisbar Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Stadt Schweinfurt sowie der Richtlinie des bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist		

## 4.0 Gebäudebeschreibung

### 4.1 Allgemeine Angaben

- <i>Gebäudeart u. Nutzung</i>	Voll unterkellertes, bzw. talseitig zweigeschossiges, hangseitig eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit im Untergeschoss integrierter Einliegerwohnung mit Flachdach und ebenfalls voll unterkellertes, bzw. talseitig zweigeschossiger, hangseitig eingeschossiger PKW-Doppelgarage mit Flachdach
- <i>Grundrissgestaltung Untergeschoss</i>	Südöstlicher Gebäudebereich Zweizimmer-Einliegerwohnung mit Küche und Bad mit separatem Zugang, restlicher Gebäudebereich mehrere Kellerräume ( zwei Kellerräume unter Garage u.a. von außen zugänglich ), Technikräume wie Heiz- und Hausanschlussraum, ansonsten Schwimmbadbereich mit Ruheraum (heute Wohn-/Arbeitszimmer), Saunabereich sowie WC mit Vorraum sowie der Südwestseite vorgelagerte Terrasse

Erdgeschoss	Vier Schlafräume (Elternschlafzimmer mit Ankleide), Bad, separates Duschbad sowie separates WC, Essdiele, Wohnzimmer mit Kaminecke und vorgelagerter Freisitz/Terrasse, Essdiele, Windfang mit Garderobe, Küche mit Hauswirtschaftsraum und Schleuse zur Doppelgarage mit dahinterliegendem Fahrradraum (halbhoch abgetrennt )
- <i>Erweiterungsmöglichkeiten</i>	Keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar, geschossflächenzahl bereits bestmöglich ausgenutzt
- <i>Deckennutzlasten</i>	Statische Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keine derartigen Unterlagen verfügbar  Die Wertermittlung geht davon aus, das sämtliche Geschossdecken gemäß DIN 1055 T 3 bemessen sind u. dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit ( für Wohnzwecke ) aufweisen

#### 4.2 Flächen u. Massen

- <i>Vorbemerkung</i>	Die Berechnung der Wohn- u. Nutzfläche, der Brutto-Grundfläche sowie des Brutto-Rauminhaltes bzw. der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden Eingabe-/Bestandspläne aus dem Besitz der Stadt Schweinfurt durchgeführt  Für die Übereinstimmung aller Maß- u. Flächenangaben in den in der Anlage beigefügten Planunterlagen sowie der ermittelten Flächen und Massen kann dennoch keine Gewähr übernommen werden
- <i>Wohnfläche ( WFL )</i>	Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen  Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 ( WoFIV 2004 ) durch den Planfertiger ermittelt  <u>WFL demnach:</u> <b>rd. 61 m<sup>2</sup> (Einliegerwohnung Untergeschoss)</b> <b>rd. 250 m<sup>2</sup> (Hauptwohnung Unter- u. Erdgeschoss)</b>
- <i>Nutzfläche ( NFL )</i>	Die Berechnung der Nutzfläche wurde in Anlehnung an DIN 277/2005 ( Berechnung der Netto-Grundfläche ) durchgeführt  Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht zu den Wohnflächen im Sinne der Wohnflächenverordnung 2004 zählen  <u>NFL demnach:</u> <b>rd. 118 m<sup>2</sup> ( Kellergeschoss )</b> <b>rd. 44 m<sup>2</sup> ( Garage Erdgeschoss )</b>
- <i>Brutto-Grundfläche ( BGF )</i>	Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes

	Die Brutto-Grundfläche ist in der DIN 277/2005 näher definiert
	<u>BGF demnach:</u>
<b>Wohnhaus mit Garage</b>	<b>rd. 631 m<sup>2</sup> ( ~ 7 % Garage + ~ 93 % Wohnhaus )</b>
- <i>Brutto-Rauminhalt ( BRI )</i>	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
	<u>BRI demnach:</u>
<b>Wohnhaus mit Garage</b>	<b>rd. 1 828 m<sup>3</sup></b>
- <i>Funktions- u. Nutzungskennzahlen</i>	<u>BGF/BRI</u> : 631 m <sup>2</sup> : 1828 m <sup>3</sup> = 0,35 (normal)
	<u>WFL/BRI</u> : 312 m <sup>2</sup> : 1828 m <sup>3</sup> = 0,17 (normal)
	<u>WFL/BGF</u> : 312 m <sup>2</sup> : 631 m <sup>2</sup> = 0,49 (gut)

## 5.0 Baubeschreibung

### 5.1 Bauweise

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

### 5.2 Baujahre

- <i>Grundsubstanz</i>	ca. 1978 ( Fertigstellung des Gebäudes )
- <i>Sanierung/Modernisierung</i>	- Modernisierung des Innenausbau der Einliegerwohnung im Untergeschoss ( Bad, Bodenbeläge usw. ) ca. 2014
	- Erneuerung der Heizzentrale zwischen 2020 und 2021

### 5.3 Bautechnische Beschreibung

#### **Vorbemerkung**

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 16.04.2024 bzw. die Angaben während der Begehung

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

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

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

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

#### **5.4 Bauausführung u. Ausstattung**

- Fundamente/Gründung** Nicht feststellbar, vermutlich Beton-/Stahlbeton-Einzel- und Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Keller-sohlplatte
- Außenwände** Erdberührte Keller-Umfassungswände Stahlbeton-Massivwände, ansonsten zweischaliges KSL-Mauerwerk mit Hinterlüftung
- Innenwände** Nicht feststellbar, vermutlich ebenfalls KSL-Mauerwerk
- Decken**
  - Konstruktion Schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken (soweit erkennbar Ortbeton-Decken)
  - Aufbau Nicht feststellbar, vermutlich schwimmender Zement- bzw. Anhydritestrich
  - Untersichten Keller-/Untergeschoss z.T. sichtbare Schalungsstruktur mit hellem Farbanstrich, Schwimmbadbereich Blech-Paneelen, Saunabereich Profilholzverkleidung, Flur Holz-Paneelen, ansonsten Raufasertapeten auf Putzflächen bzw. auf Trockenputzflächen (z.T. mit Einbauleuchten usw. ), Garagenkeller Putzflächen mit hellem Farbanstrich usw., Erdgeschoss größtenteils Raufasertapeten auf Trockenputz ( z.T. mit Stuckimitat-Ecken ), Kaminzimmer rustikale Holzverkleidung usw.
- Dach**
  - Konstruktion Nadelholz-Balkenlage mit Nadelholz-Verschalung (Flachdach)
  - Wärmedämmung Nicht feststellbar, vermutlich Foamglas, Polyurethan o.ä. auf Holz-Verschalung (vermutlich als sog. Kaldach konzipiert, d.h. mit Hinterlüftung ausgeführt )
  - Eindeckung Nicht feststellbar, lt. Angabe Folienabdicht, lt. Luftbild jedoch bituminöses Kies-Pressdach, Dachrand/Attika Kunstschiefer-Verkleidung (vermutlich asbesthaltig) mit Blechabdeckung
  - Rinnen u. Fallrohre Nicht feststellbar, da innenliegend ( vermutlich Kunststoff- oder Gussleitungen )
- Treppen**
  - KG - EG Stahlbeton-Spindeltreppe mit Naturstein- Tritt- u. Setzstufen sowie Stahl-Schmiedegeländer mit Nylon-Handlauf
- Wandbehandlung**
  - außen KSL-Sichtmauerwerk mit hellem Farbanstrich

innen	Kellergeschoss z.T. sichtbare Betonflächen (z.T. mit Farbanstrich, z.T. ohne), z.T. KSL-Sichtmauerwerk mit hellem Farbanstrich, ansonsten Tapeten verschiedener Arten ( überwiegend Raufasertapeten mit hellem Farbanstrich, z.T. Textiltapeten u.ä. ), Kaminzimmer Strukturputz, Garage und Garagenkeller Putzflächen mit hellem Farbanstrich u.ä.
<b>- Fenster</b>	Größtenteils eloxierte Leichtmetall-Isolierglasfenster ( größtenteils mit Einhebel- Dreh-/Kippbeschlägen, z.T. bodentief als Hebe-/Schiebeelemente ausgeführt, z.T. Schwingflügel usw. ), innenliegende Flure mit Acryl-Lichtkuppeln, Garage Glasbausteine, Windfangbereich Erdgeschoss bodentiefes Kunstglasfenster
<b>- Sonnenschutz</b>	Mechanische Kunststoff-Rollläden, Lichtkuppeln und Glasbausteine ohne außenliegenden Sonnenschutz
<b>- Türen</b> Eingangstüren	Haupteingang Erdgeschoss profilierte Holztür mit Holz-Seitenteilen, sämtlich Nebeneingangstüren eloxierte Leichtmetalltüren mit Drahtglasfüllung, vor Garage elektrisches Stahlblech-Schwinger mit Holzfüllung
Innentüren	Untergeschoss furnierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung bzw. soweit erforderlich Stahlblech-FH-Türen in Stahlblech-Eckzargen, Windfangtür Ganzglastür mit Ganzglas-Seitenteil, zwischen Flur und Essplatz zweiflügelige Holztür (lackiert) mit Guss-/Bleiverglasung, ansonsten furnierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung bzw. zwischen HW-Raum und Garage Stahlblech-FH-Türe in Stahlblech-Eckzarge
<b>- Fußböden</b>	Untergeschoss z.T. keramische Fliesen ( Flure, Nassräume, Saunabereich usw. ), Schwimmhalle Naturstein ( Solnhofener Platten ), Einliegerwohnung Naturstein (Windfang) bzw. Naturstein-Fliesen (Küche), ansonsten Klebe-Vinyl, Garagenkeller Teppichware, Erdgeschoss größtenteils Teppichware, Essplatz und Kaminecke Naturstein-Platten, Küche, Hauswirtschaftsraum, Garage, Windfang usw. keramische Fliesen, Abstellraum PVC (Rollenware) usw.
<b>- Heizung</b> Zentrale	Gas-Brennwertkessel (System „Bosch GC7000F 40 23“, Baujahr ca. 2020, Nennwärmeleistung 40 kW )
Warmwasserbereitung	Zentral über Heizzentrale bzw. mittels Solarthermieanlage ( sechs aufgeständerte Solar-Thermiepaneelen sowie 1.000 Liter Speicher, System „Ratio HP 1000 2G“, Baujahr ca. 2016 )
Heizkörper	Untergeschoss lackierte Stahlheizkörper sowie lackierte Guss-Gliederheizkörper ( jeweils mit Thermostatventilen ), Erdgeschoss Wohnräume vermutlich Fußbodenheizung, Schlafräume, Bäder usw. lackierte Guss-Gliederheizkörper mit Thermostatventilen

Brennstoffbevorratung Sekundärheizung	Nicht feststellbar Offener Kamin für feste Brennstoffe im Wohnbereich Erdgeschoss (so vermutlich nicht mehr zulässig)
<b>- Installation</b>	
Frischwasser	Soweit erkennbar gelötete Kupferleitungen ( Zustand -soweit erkennbar bzw. beurteilbar- altersgemäß normal), teilw. Alu-/Kunststoff-Verbundrohre ( Zustand -soweit erkennbar bzw. beurteilbar- gut )
Heizleitungen	Nicht feststellbar, vermutlich jedoch geschweißte Schwarzstahlleitungen ( Zustand nicht beurteilbar, vermutlich jedoch altersgemäß normal )
Abwasser	Nicht feststellbar, Sanitäranschlüsse vermutlich Hochtemperaturrohre ( Zustand nicht beurteilbar, vermutlich jedoch altersgemäß normal ), Hauptfallrohre eventuell Gussleitungen ( Zustand nicht beurteilbar, vermutlich jedoch altersgemäß normal )
<b>- Sanitär</b>	
UG Einliegerwohnung	Bad ( 1 x bodengleiche Dusche , 1 x WC, 1 x Waschtisch, 1 x Waschmaschinenanschluss ) teilweise gefliest, Küche (Spülen- und Spülmaschinenanschluss)
UG Hauptwohnung	WC ( 1 x WC, 1 x Handwaschbecken ) halbhoch gefliest, Saunabereich ( 1 x Dusche, 1 x Waschmaschinenanschluss) teilw. raumhoch gefliest
EG Hauptwohnung	Abstellraum ( 1 x Ausguss ) teilw. gefliest, Hauptbad (1x Doppelwaschtisch, 1 x Eckwanne, 1 x Dusche, 1 x Bidet, 1 x WC ) raumhoch gefliest (Naturstein), Kinderbad ( 1 x Wanne, 1 x Waschtisch) raumhoch gefliest, WC ( 1 x WC, 1 x Waschtisch ) raumhoch gefliest, Küche ( Spülen- und Spülmaschinenanschluss )
<b>- Elektro</b>	
	Funktionsfähige E-Installation, den einschlägigen EVU- und VDE-Richtlinien der damaligen Zeit entsprechend
	Gesamte Installation unter Putz geführt, Verdrahtung mit Schutzkontakten, mehrfache Absicherung, u.a. mit Fehlerstromerkennung
	Stromauslässe und Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden
<b>- Wärmeschutz</b>	
	Nicht feststellbar, vermutlich jedoch bestenfalls DIN 4108 – 2. Änderung von 1981 bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1982 sowie der 4. Heizungsanlagenverordnung von 1994 entsprechend
	Insgesamt lediglich einfacher Standard ( Außenwände ohne zusätzlichen Wärmeschutz, Kellerdecke ungedämmt, Fenster zwar bereits isolierverglast, allerdings energetisch völlig veraltet usw. )
	Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV jedoch 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 nach Baujahr 1965- bereits seit 01.08.2008 verstrichen)

**- Schallschutz**

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar, eventuell jedoch Trittschalldämmung unter Estrich vorhanden

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

**- Brandschutz**

Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar

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

Die seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmelder lediglich zum Teil installiert

**- Besondere Bauteile**

- Schwimmhalle mit Filteranlage und Beheizung über Heizzentrale im Untergeschoss ( Beckengröße ca. 7,50 m in der Länge x 4,00 m in der Breite x 1,30 m in der Höhe)
- Mehrpersonen-Sauna (System „Klafs“) im Untergeschoss
- Offener Kamin im Erdgeschoss (sowohl über Kaminzimmer als auch über Wohn-/Esszimmer) beschickbar
- Loggia/Freisitz EG ( auskragende Stahlbeton-Massivplatte mit Naturstein-Polygonalplatten-Belag, lackiertes bzw. gestrichenes Stahlgeländer mit Acrylglasfüllung
- Solarthermie-Anlage ( sechs aufgeständerte Solarthermiepaneelen sowie 1.000 Liter Speicher, System „Ratio HP 1000 2G“, Baujahr ca. 2016 )

**- Nebengebäude**

-----

**- Außenanlagen**

Bodenbefestigung

Hauszugang, Garagenvorplatz sowie Terrassen Naturstein-Polygonalplatten, vor Sandkasten Holz-Dielenbelag, vor UG Garage Klinkerfliesenfläche, Gartenwege und Stellplätze im Südosten Beton-Verbundsteinpflaster ( S-Pflaster )

Stützwände	Einfassungen Beton-Rabatten, im südlichen Terrassenbereich verputzte Stützwand ( vermutlich Schwerbeton-Mauerwerk o.ä. ) mit Beton-Plattenabdeckung
Freitreppen	Von Garage Erdgeschoss zum rückwärtigen Gartenniveau und von Terrasse EG zum rückwärtigen Gartenniveau Stahlbeton-Holmtreppe mit Stahlbeton Trittstufen ( mit Besenstrich ) und Stahlgeländer, sonstige Freitreppen Beton-Blockstufen zwischen Beton- bzw. Naturstein-Wangenwänden usw.
Einfriedungen	Im südöstlichen Grundstücksbereich Stahl-Hoftor und Stahl-Hoftür zwischen Beton-Stützen, vor Zugang Haupteingang EG zwei Beton-Stützen mit Naturstein-Verkleidung (ohne Tür oder Torfüllung ), ansonsten einfacher Maschendrahtzaun
Bepflanzung/Grünanlagen	Vorgarten Rasenflächen sowie einige Ziersträucher bzw. Ziergehölze, rückwärtiger Garten älterer Baumbestand, wenig gepflegte Büsche und Sträucher usw.
Sonstiges	2 x Müllbox, Feuchtbiotop, Sandkasten und ältere Spielgeräteeinrichtung ( Schaukel, Rutsche, Spielhaus usw. )
<b>- Belichtung u. Belüftung</b>	Insgesamt günstige Verhältnisse, Erdgeschoss allseitig belichtet, Untergeschoss in Folge der Hanglage hauptsächlich südwest- und südostbelichtet, insgesamt keine wesentlich störenden Einflüsse erkennbar
<b>- Architektonische Baugestaltung</b>	Insgesamt nicht unangenehmer, rel. aufwändig gestalteter Baukörper mit typischen gestalterischen Merkmalen der 1970er Jahre ( Kunstschiefer, Sichtmauerwerk, Flachdach usw. ). Ausstattung weitestgehend aus der Zeit des Baujahres, d.h. Innenausbau größtenteils verbraucht bzw. eher unzeitgemäß

## 6.0 Bautechnische Bewertung

### 6.1 Baumängel u. Bauschäden

<b>- Definition</b>	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
<b>- Vorhandene Baumängel u. Bauschäden</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dach stellenweise undicht ( provisorisch abgedichtet )</li><li>- Erheblicher Feuchtigkeitsschaden innen ( Dachkonstruktion, Deckenverkleidung, Wandbeläge usw. )</li><li>- Sämtliche auskragende Betonteile (Balkonplatten, Treppenpodeste usw.) stark sanierungsbedürftig</li></ul>

- Terrassenbeläge mit Frostschäden
  - Brüstungsfüllung EG-Terrasse unvollständig
  - Attikaverkleidung vermutlich asbesthaltig
- Tierischer Schädlingsbefall** Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall ( z.B. durch Anobienlarven o.ä. ) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
- Pflanzlicher Schädlingsbefall** Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall ( z.B. durch Schwämme o.ä. ) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
- Gesundheitsgefährdende Baustoffe** Gesamte Attikaverkleidung vermutlich asbesthaltig (sog. Kunstschiefer), Gesundheitsgefahr durch lungengängige Asbestfasern im ruhenden Zustand jedoch nicht zu befürchten (sog. fest gebundenes Asbest ). Gesundheitsgefahr erst bei Arbeiten am Material (Bohren, Schleifen Sägen o.ä. ) zu erwarten  
Ansonsten hat sich beim Ortstermin kein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe ( z.B. Blei, PAK, Formaldehyd o.ä.) ergeben
- Bauunterhalt** Insgesamt wenig gepflegter Baukörper bzw. seit dem Ursprungsbaujahr ( von Modernisierungsarbeiten innerhalb der Einliegerwohnung um UG und Erneuerung der Heizzentrale abgesehen ) praktisch keine Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten durchgeführt, zudem nicht unerhebliche Mängel- u. Schäden feststellbar. Insgesamt Bauausführung mit reparaturanfälliger Detailausbildung

## 6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes bzw. talseitig zweigeschossiges, hangseitig eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Einliegerwohnung im Untergeschoss. Typisches Bungalow aus den 1970er Jahren, u.a. mit Schwimmhalle und Saunabereich im Untergeschoss

An dem ca. 1978 errichteten Gebäude wurden ( von rel. einfacher Modernisierung der Einliegerwohnung ca. 2014 und Erneuerung der Heizzentrale ca. 2020 ) keine nennenswerten Sanierungen oder Modernisierungen ausgeführt. Insbesondere Ausstattung der Hauptwohnung im Erd- und Untergeschoss weitestgehend verbraucht bzw. nicht mehr zeitgemäß. Zudem nicht unerhebliche Mängel- u. Schäden feststellbar ( Wasserschaden infolge Dachundichtigkeit, sämtliche auskragende Balkon- und Podestplatten mit erheblichem Sanierungsbedarf usw. Insgesamt unterdurchschnittlicher Pflege- und Modernisierungsstand

Angenehme Lage innerhalb des Neubaugebietes „Haardt“, auf großzügig dimensioniertem Grundstück und angenehmer Südwest-Fernsicht auf benachbarten Stadtteil Eselshöhe usw. Der Stadtteil „Haardt“ gilt trotz seiner eher einfachen bzw. kaum nennenswerten Infrastruktur als bevorzugte „Wohnadresse“ von Schweinfurt

Die Lage am Stadtrand mit unmittelbarer Anbindung an den waldreichen Norden von Schweinfurt ( mit geringer Entfernung zum „Zeller Grund“, der Waldgaststätte „Schießhaus“ ) usw. unterstreicht den hohen Freizeit- und Wohnwert des Stadtteils „Haardt“

Die Entfernung zum Stadt-/Einkaufszentrum von Schweinfurt ( z.B. das Gebiet um den Marktplatz, die Kesslergasse, die Spitalstraße, den Georg-Wichtermann-Platz, den Roßmarkt usw. ) beträgt zwischen 3,00 und 3,50 km ( durch öffentlichen Personen-Nahverkehr bzw. Stadtbushaltestelle in geringer Entfernung gut erreichbar )

Einliegerwohnung im Untergeschoss und Kellerräume mit Schwimmbad usw. vom Antragsgegner genutzt, Immobilie ansonsten leerstehend bzw. ungenutzt

## **7.0 Wertermittlung**

### **7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

#### **7.1.1 Vorüberlegungen**

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

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

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

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

#### **7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens ( § 15 ImmoWertV )**

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

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

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

#### **7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens ( § 17 - 20 ImmoWertV )**

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

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

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

#### **7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens ( § 21 - 23 ImmoWertV )**

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

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

Eventuell erscheint es sinnvoll, die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren ( § 17 – 20 ImmoWertV ) rechnerisch zu überprüfen

### **7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall**

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

Das Gebäude ist nicht primär für Vermietungszwecke konzipiert bzw. stehen derartige Erwägungen in der Regel nicht im Vordergrund der Erwerbs-/Nutzungskriterien

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

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 der Stadt Schweinfurt ( Stand 01.01.2022 ) nennt für die Richtwertzone 422 ( betrifft den Bereich des Bewertungsobjektes ) einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 315.- €/m<sup>2</sup> für baureifes Land, innerhalb von reinem Wohngebiet bei Einfamilienhausbebauung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich jedoch auch im Grenzbereich zur Richtwertzone 424 mit einem erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 260.- €/m<sup>2</sup> für baureifes Land, innerhalb von reinem Wohngebiet, d.h. das Bewertungsgrundstück ist keiner Richtwertzone eindeutig zuzuordnen. Ich halte deshalb eine Orientierung am mittleren Wertniveau für sachgerecht ( mithin rd. 290.- € je Quadratmeter Grundstücksfläche )

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

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

Nach persönlicher Rücksprache mit dem Gutachterausschuss der Stadt Schweinfurt, ist der Mittelwert der oben genannten Richtwerte ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

### 7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses der Stadt Schweinfurt ( Mittelwert aus Richtwert für die Richtwertzone 422 und 424 ) ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

#### **Bodenwert Fl. Nr. 7100/11 ( zum 16.04.2024 ) demnach:**

Bodenwert lt. zonaler Richtwertkarte ( RW-Zone 422 u. 424 )	:	290.- €/m <sup>2</sup> ( ebf.* )
x		
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	1 529 m <sup>2</sup>
=		
<b>Gesamtbodenwert ( ebf. )</b>	<b>:</b>	<b>443 410.- €</b>

### 7.2.4 Ergebnis Bodenwert

<b>Bodenwert Fl. Nr. 7100/11 ( zum 16.04.2024 ):</b>	<b>443 410.- ( ebf.* )</b>
--	----------------------------

\*) 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 ( m <sup>2</sup> )	sh. Seiten
7100/11	- Wohnhaus m. Garage	631 m <sup>2</sup>	23 u. 48

#### 7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m <sup>2</sup>
7100/11	- Wohnhaus m. Garage	50 % aus 1.03	mittel	50 % x 600.- = 300.- } 50 % x 715.- = 358.- } 658.-
		50 % aus 1.33	mittel	
		93 % aus 1.03 u. 1.33	mittel	93 % x 658.- = 612.- } 7 % x 230.- = 16.- } 628.-
		7 % aus 28.1 – 29 (Anh.)	-----	

#### 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 1.807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

Fl. Nr.	Gebäude	Baunebenkosten nach NHK 2000	gewählte Baunebenkosten
7100/11	- Wohnhaus m. Garage	16 %	16 %

#### 7.3.5 Korrekturfaktoren

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

Da die genannten Quadratmeterpreise Bundesmittelwerte darstellen, sind diese Korrekturen erforderlich

Beim Zusammentreffen mehrerer Korrekturfaktoren sind diese miteinander zu multiplizieren

Korrekturfaktor Bundesland ( Bayern )	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Gemeindegröße ( ~ 55.000 )	0,91 – 1,05	gewählt	0,98
Korrekturfaktor Marktlage ( neutral )	0,90 – 1,00	gewählt	0,95
<b>Gesamtkorrekturfaktor</b>			<b>0,98</b>

### 7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (April 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 Februar 2024 ) ist dort mit 210,90 ( 2000 = 100 % ) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 110,90 % nach oben entwickelt haben. Der anzuwendende Faktor entspricht demnach  $210,90 : 100 = 2,109$

<b>Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:</b>	<b>2,109</b>
--	--------------

### 7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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

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

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

*\*) wegen unterdurchschnittlichem Pflegezustand und reparaturanfälliger Bauausführung*

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

- Wohnhaus mit Garage : 60 Jahre – 46\* Jahre = RND: 14 Jahre

*\*) 1978 als Ursprungsbaujahr angenommen*

<b>Gewählte wirtschaftliche RND:</b>	<b>14 Jahre (bei GND 60 Jahre)</b>
--------------------------------------	------------------------------------

### 7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

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

Sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes auszudrücken

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

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

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

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Gebäude</i>	<i>Alter tat.</i>	<i>Alter fikt.</i>	<i>GND tat.</i>	<i>GND fikt.</i>	<i>Divisor linear</i>
7100/11	-Wohnhaus m. Garage	46	-----	60	-----	76,67 %

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind die vorhandenen Mängel u. Schäden z.T. durch den rel. hohen Abschreibungsdivisor bzw. die angewendeten Berechnungsparameter berücksichtigt

Lediglich für die nachfolgend aufgeführten Mängel- und Schäden, halte ich einen gesonderten Ansatz für erforderlich (ohne Anspruch auf Richtigkeit):

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Mängelbeschreibung</i>	<i>Beseitigungskosten ( p.g. )</i>
7100/11	- Erneuerung Dachhaut ( ~ 310 m <sup>2</sup> x 80.- ) - Beseitigung Feuchteschäden innen (p.g.)	25 000.- 6 000.-
<b>Beseitigungskosten zusammen</b>		<b>31 000.-</b>

**7.3.10 Außenanlagen**

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

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

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

### 7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

<b>Bauwerk</b>	<b>Besonderes Bauteil</b>	<b>Zeitwert zum Stichtag ( p.g. )</b>
- Wohnhaus m. Garage	- Schwimmbad mit Filteranlage	10 000.-
	- Sauna	1 000.-
	- offener Kamin EG	500.-
	- Loggia/Freisitz EG*	1 000.-*
	- Solar-Thermieanlage	2 000.-
<b>Zeitwert zusammen</b>		<b>14 500.-</b>

\*) geringer Ansatz da stark sanierungsbedürftig

### 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: -Wohnhaus mit Garage

<b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>	( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 33 )	m <sup>2</sup>	631 m <sup>2</sup>
x			
<b>Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis</b>	( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 33 )	€	628.-
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>		€	396 268.-
x			
<b>Korrekturfaktor</b>	( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 34 )		0,98
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>		€	388 343.-
+			
<b>Baunebenkosten ( 16 % aus 388 343.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 33 )	€	62 135.-
=			
<b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten</b>		€	450 478.-
x			
<b>Baupreisindex</b>	( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 34 )		2,109
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>		€	950 058.-
-			
<b>Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden</b>	( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 35 )	€	31 000.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden</b>		€	919 058.-
-			
<b>Wertminderung wegen Alters ( 76,67 % aus 919 058.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 35 )	€	704 642.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>		€	214 416.-

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 214 416.- : 1 828 m<sup>3</sup> = 117.-

#### Wert der Außenanlagen ( Zeitwert zum Stichtag )

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	1 500.-	}	entspricht rd. 4,66 % des Gebäude-Sachwertes	
- Versorgungseinrichtungen ( W, E, T, G usw. )	€	2 000.-			
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	3 000.-			
- Stützwände/Einfassungen	€	1 000.-			
- Einfriedungen/Freitreppen	€	1 500.-			
- Sonstiges (Müllboxen, Feuchtbiotop usw. )	€	1 000.-			
<b>zusammen</b>			↓	€	10 000.-

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

**Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile**  
( Zeitwert zum Stichtag ) sh. Seite 36 Pkt. 7.3.11 € 14 500.-

**Wert der sonstigen Anlagen** € -----

**Zusammenstellung Sachwert :**

**Bodenwert** ( sh. Pkt. 7.2.4 Seite 32 ) € 443 410.-

**Wert der baulichen Anlagen:**

rechnerischer **Gebäudesachwert**  
- Wohnhaus m. Garage ( sh. Seite 38 Pkt. 7.4.1 ) € 214 416.-

Wert der **Außenanlagen** ( sh. Seite 38 ) € 10 000.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** ( sh. oben ) € 14 500.-

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

Wert der baulichen Anlage zusammen  € 238 916.-

**Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes** € **682 326.-**

<b>Sachwert g e r u n d e t z u m S t i c h t a g</b>	<b>€</b>	<b>682 000.-</b>
---	----------	------------------

**7.5 Ertragswert**

**7.5.1 Vorbemerkungen**

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

**7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren**

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

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

Prinzipiell wäre bei einer gegen unendlich gehenden Restnutzungsdauer das vereinfachte Ertragswertverfahren ( Reinertrag x Barwertfaktor + abgezinster Bodenwert = Ertragswert ) anwendbar. Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert ( ohne Kapitalisierung ) betrachtet werden

Ergebnis Bodenwert sh. Seite 32 Pkt. 7.2.4

<b>Bodenwert Fl. Nr. 7100/11 demnach ( zum 16.04.2024 )</b>	<b>: 443 410.- €</b>
---	----------------------

### 7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

Grundlage für die Ermittlung der vermietbaren Flächen ist die in der Anlage durchgeführte Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung ( WoFIV ) 2004

Ebenso stellt das auf dem Grundstück vorhandene Garagengebäude eine vermietbare Flächen dar, das jedoch nicht nach seiner tatsächlichen Fläche -sondern wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet wird

### 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 Wohnung im Untergeschoss sowie die Kellerräume samt Schwimmbad sind vom Antragsgegner genutzt. Ein Mietverhältnis soll jedoch nicht bestehen. Im Übrigen steht die Immobilie leer bzw. ist diese ungenutzt

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich die Mietansätze des ( nicht qualifizierten ) Mietspiegels der Stadt Schweinfurt -Stand 01.02.2023- für angemessen

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei einem Baujahr zwischen 1976 und 1984, bei einer Wohnungsgröße zwischen 50 und 80 m<sup>2</sup> ( Einliegerwohnung UG ) u. guter Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 5,84 bis 6,43 €/m<sup>2</sup> bzw. bei einer Wohnungsgröße von über 80 m<sup>2</sup> ( Hauptwohnung UG und EG ) von 5,77 bis 6,37 €/m<sup>2</sup> genannt ( bei gleichen Ausstattungsmerkmalen wie zuvor )

Für Wohnungen innerhalb von Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern ist dieser Mietansatz erfahrungsgemäß um 5 % zu erhöhen ( u.a. wegen umfänglicher Nebenflächen wie Keller, Garten usw. ). Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am oberen Wertniveau, zuzüglich der vor genannten 5 % für angemessen

Quadratmetermiete demnach: 6,43 € + 5 % = 6,75 ( Einliegerwohnung UG )  
6,37 € + 5 % = 6,70 ( Hauptwohnung UG und EG )

Für die Stellplätze im Garagengebäude sind pauschal 40.- € je Monat und Stellplatz bzw. für den Stellplatz im Freien sind pauschal 10.- € je Monat nachhaltig erzielbar ( niedriger Ansatz wegen des geringen Parkdrucks in der Umgebung )

Für die Kellerräume, Gartenflächen usw. sind keine expliziten Mieten erzielbar bzw. sind diese Flächen mit der kalkulatorischen Erhöhung um 5 % ausreichend berücksichtigt

### 7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m <sup>2</sup> ( € )	monatlich ( € )	jährlich ( € )
- Wohnung UG	61 m <sup>2</sup>	6,75	411,75	4 941,00
- Wohnung UG + DG	250 m <sup>2</sup>	6,70	1 675,00	20 100,00
- Garagenstellplatz 1	-----	pauschal	40,00	480,00
- Garagenstellplatz 2	-----	pauschal	40,00	480,00
- Stellplatz im Freien	-----	pauschal	10,00	120,00
<b>Summe ( R o h e r t r a g )</b>			<b>2 176,75</b>	<b>26 121,00</b>

### 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 Barwertfaktor enthalten ist, wird diese bei den Bewirtschaftungskosten nicht gesondert berücksichtigt

#### Auswahl der Verwaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers ( Auflage 2002 ) Seite 1.622 betragen die Verwaltungskosten zwischen 3 – 10 % des Rohertrages. Auf Seite 1.628 Abb. 9, ist in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der 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: **3,15 %**

<b>Gewählte Verwaltungskosten:</b>	<b>3 % des Rohertrages</b>
------------------------------------	----------------------------

#### 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 13 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,18 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 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 **19,75 %**

<b>Gewählte Instandhaltungskosten:</b>	<b>16 % des Rohertrages</b>
--	-----------------------------

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

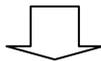
Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 522.- € jährlich angespart

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

Geht man davon aus, dass innerhalb von zehn Jahren lediglich zwei Mieterwechsel stattfinden, die eine Leerstandzeit von drei Monaten bis zur Neuvermietung zur Folge haben, ist dieser Betrag -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

<b>Gewähltes Mietausfallwagnis demnach:</b>	<b>3 % des Rohertrages</b>
---	----------------------------



<b>Gesamt-BWK demnach:</b>	<b>( 3 % + 16 % + 3 % ) = 22 %</b>
----------------------------	------------------------------------

### 7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

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

### 7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

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

#### Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am vor genannten Wertniveau (3,50 %) mit einer Reduktion um ein Prozent auf dann 2,50 % für sachgerecht bzw. angemessen ( u.a. wegen der Tendenz zum Einfamilienwohnhaus )

<b>Gewählter Liegenschaftszinssatz:</b>	<b>2,50 %</b>
---	---------------

#### **7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Sh. Seite 34 Pkt. 7.3.7

<b>Gewählte wirtschaftliche RND demnach:</b>	<b>14 Jahre</b>
--	-----------------

#### **7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages**

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

#### **7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV**

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

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

<b>Vervielfältiger bei 14 J. RND u. 2,50 % LZ:</b>	<b>11,69</b>
--	--------------

#### **7.5.13 Baumängel u. Bauschäden**

sh. Seite 34 Pkt. 7.3.9

<b>Baumängel u. Bauschäden demnach:</b>	<b>31 000.- €</b>
---	-------------------

## 7.6 Ertragswertberechnung: - Wohnhaus mit Garage

<b>Mietertrag/Jahresrohertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.5 ( Seite 40 )	€		26 121.-
-				
<b>Bewirtschaftungskosten</b> ( 22 % aus 26 121.- )	sh. Pkt. 7.5.7 ( Seite 42 )	€	-	5 747.-
=				
<b>Jahresreinertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.8 ( Seite 42 )	€	=	20 374.-
-				
<b>Verzinsung des Bodenwertes</b> ( 2,50 % aus 443 410.- )	sh. Pkt. 7.5.9 ( Seite 43 )	€	-	11 085.-
=				
<b>Barwert des Jahresreinertrages</b>	sh. Pkt. 7.5.11 ( Seite 43 )	€	=	9 289.-
x				
<b>Rentenbarwertfaktor</b>	sh. Pkt. 7.5.12 ( Seite 43 )		x	11,69
=				
<b>Gebäudeertragswert</b>		€	=	108 588.-
-				
<b>Mängel u. Schäden</b>	sh. Pkt. 7.5.13 ( Seite 43 )	€	-	31 000.-
+				
<b>Bodenwert</b>	sh. Pkt. 7.2.4 ( Seite 32 )	€	+	443 410.-
=				
<b>Rechnerischer Ertragswert</b>		€	=	520 998.-
=				
<b>Ertragswert gerundet</b>		€		<b>521 000.-</b>

Das entspricht einem Wert je m<sup>2</sup> Wohnfläche von:  
( 521 000.- : 311 m<sup>2</sup> ) : 1 675.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von:  
( 521 000.- : 26 121.- ) : 19,95

## 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

<b>Rechnerischer Sachwert</b>	<b>Fl. Nr. 7100/11 ( sh. Seite 39 )</b>	<b>: 682 000.- €</b>
<b>Rechnerischer Ertragswert</b>	<b>Fl. Nr. 7100/11 ( sh. Seite 44 )</b>	<b>: 521 000.- €</b>



## 9.0 Anlagen

### 9.1 Wohnflächenberechnung ( nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004 )

**Formblatt Wohnflächenberechnung**  
nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

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

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.): 8720 Schweinfurt, Haardt, Paul-Kise-Straße 1, Fl.Nr.7100/11		Bauherr:	
Bezeichnung der Wohnung (Deckhof, Lage, Haus-Nr.):	Grundfläche (1) nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumflächen ohne Abzugflächen)	Abzugfläche (2) nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche
	Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorV) oder Fertigmaß – lichte Raummaß einreih. Fenster, offene Wandnischen tiefer als 0,13 m, Erker und Wandbänke mit mindestens 0,5 qm, Raumteile unter Treppen soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 qm; Treppensätze und Treppen über drei Stiegen; Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50 v. H. der Flächen von Raumteilen mit mindestens 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u.ä.; 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freizeite	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugfläche
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = qm (1)	qm (2)
	Einliegerwohnung Untergeschoß		
	Bad	3,075 x 2,510	7,72
	Flur	1,910 x 4,510	0,705 x 2,510 x 1/2
	Abstellraum	3,010 x 1,885	0,99
	Küche	3,010 x 2,510	6,73
	Essplatz	3,010 x 2,400	6,81
		0,500 x 0,800 x 3,140 x 1/4	5,67
		2,210 x 0,800	7,56
	Wohn-Schlafzi	4,700 x 5,76	2,77
			9,49
			27,07
Im Gebäude sind insgesamt: <input type="checkbox"/> 1 Wohnung <input checked="" type="checkbox"/> 2 Wohnungen <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen			Grundflächensumme (bei Fertigmaß) (2)
Die Wohnung ist: <input checked="" type="checkbox"/> abgeschlossen (2) <input type="checkbox"/> nicht abgeschlossen (2)			bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. (2)
Ort, Datum: Gerolzhofen, 11. Mai 1977 Unterschrift: Hans Schwarz Bau & Co. GENERALBAUUNTERNEHMEN ARCHITECTEN/INGENIEURE Badener Str. 72 - Tel. 09301 8723 8723 GEROLZHOFFEN			Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) (2)
			abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV (2)
			Anrechenbare Wohnfläche (2)
			63,33
			1,90
			61,43

**Formblatt Wohnflächenberechnung**  
nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

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

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.): 8720 Schweinfurt/Haardt, Paul-Kise-Straße 1, Fl.Nr.7100/11		Bauherr:	
Bezeichnung der Wohnung (Deckhof, Lage, Haus-Nr.):	Grundfläche (1) nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumflächen ohne Abzugflächen)	Abzugfläche (2) nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche
	Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorV) oder Fertigmaß – lichte Raummaß einreih. Fenster, offene Wandnischen tiefer als 0,13 m, Erker und Wandbänke mit mindestens 0,5 qm, Raumteile unter Treppen soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 qm; Treppensätze und Treppen über drei Stiegen; Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50 v. H. der Flächen von Raumteilen mit mindestens 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u.ä.; 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freizeite	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugfläche
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = qm (1)	qm (2)
	Hauptwohnung Untergeschoß		
	Schwimmbad	6,200 x 9,140	50 v.H
	Ruhezimmer	4,010 x 6,450	20,86
			1,37 x 1,37 x 3,14 x 1/4
			50 v.H
			12,20
	Garderobe	1,510 x 2,685	4,05
	WC	1,910 x 1,760	2,66
			47,23
	Hauptwohnung Erdgeschoß		
	HWR	2,510 x 3,760	9,44
	Küche/Esstz	2,890 x 7,760	22,43
	Kamindecke	3,200 x 3,760	12,03
	Wohnzimmer	6,200 x 5,140	2,79 x 0,905
	Windfang	2,685 x 1,450	2,52
	Diele	2,885 x 4,195	12,10
		0,60 x 0,50	0,30
		0,775 x 1,375	1,07
			1,13 x 1,13 x 3,14 x 1/4
			1,00
	Essplatz	4,010 x 5,700	22,86
			1,37 x 1,37 x 3,14 x 1/4
			1,47
			21,39
Im Gebäude sind insgesamt: <input type="checkbox"/> 1 Wohnung <input checked="" type="checkbox"/> 2 Wohnungen <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen			Grundflächensumme (bei Fertigmaß) (2)
Die Wohnung ist: <input type="checkbox"/> abgeschlossen (2) <input checked="" type="checkbox"/> nicht abgeschlossen (2)			bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. (2)
Ort, Datum: Unterschrift:			Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) (2)
			abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV (2)
			Anrechenbare Wohnfläche (2)

**Formblatt Wohnflächenberechnung**

nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

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

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.):		Bauherr:	
Bezeichnung der Wohnung ① (Geschoß, Lage, Haus-Nr.)	Grundfläche ② nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugflächen)	Abzugfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche
	Robbaummaß nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVollV) oder Fertigmaß – schlöss Raummaß strucht. Fenster, offene Wandflächen höher als 0,10 m, Erker und Wandbänke mit mindestens 0,5 qm, Raumteile unter Treppen soweit solche Höhe mindestens 2 m beträgt. (Trennwände sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauerwerk, Pfeiler und Säulen über 0,1 qm; Treppenaufgänge und Treppen über drei Stufen; Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50 v. H. der Flächen von Raumteilen mit mindestens 1 m bis 2 m lichte Höhe; 30 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. ä.; 50 v. H. oder mehr der Grund- fläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugfläche
Nr.	Raumbezeichnung	m × m = qm ②	qm ③
	Kinderzi 1	4,135 × 3,015	12,47
	Dusche	2,385 × 1,765	4,21
	Flur	2,445 × 1,135	2,78
	Kinderzi 2	4,140 × 3,015	12,48
	Flur	5,170 × 1,135	5,87
		1,760 × 2,625	4,62
	WC	2,040 × 1,010	2,06
	Abstellraum	2,040 × 1,325	2,70
	Ankleide	4,700 × 2,510	11,80
	Schlafzimmer	4,700 × 3,085	18,26
	Kinderzi 3	3,610 × 4,010	12,07
	Bad	3,010 × 2,900	8,73
		2,210 × 0,800	1,77
		0,800 × 0,800 × 3,14 × 1/4	0,50
			<u>11,00</u>
			<u>211,01</u>

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

Die Wohnung ist  abgeschlossen  nicht abgeschlossen

Ort, Datum: Gerolzhofen, 11. Mai 1977

Unterschrift: *[Signature]*

VERBUNDEN & CO. GENERALBAUUNTERNEHMEN ARCHITECTEN  
Berliner Str. 72 - Tel. 40530-6512  
8723 GEROLZHOFEN

Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ②: 258,24  
bei Rohbaummaß abzüglich 3 v. H. ③: 7,75  
Grundflächensumme (bei Rohbaummaß) ④: 250,49  
abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV ⑤:   
Anrechenbare Wohnfläche ⑥:   
211,01

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

Gebäude: - Wohnhaus mit Garage (Kellergeschoss)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m²	TF m²
				HNF m²	NNF m²		
Weinkeller	2,01	x	3,765		7,57		
Gartengeräte	2,01	x	3,01		6,05		
Keller	3,70	x	6,89		25,49		
	+ 0,75	x	1,95		1,46		
Waschküche	3,76	x	4,32		16,24		
HA-Raum	1,51	x	3,01				4,55
Heizraum	3,51	x	3,01				10,57
Keller 2	5,64	x	3,01		16,98		
Keller 3	3,01	x	3,01		9,06		
Flur 1	5,385	x	1,135			6,11	
Flur 2	4,01	x	1,95			7,82	
	+ 3,375	x	1,76			5,94	
<b>Summe</b>					<b>82,85</b>	<b>19,87</b>	<b>15,12</b>
<b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b>				<b>117,84 m²/rd. 118,00 m²</b>			

Gebäude: - Wohnhaus mit Garage ( Garage EG )							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m <sup>2</sup>	TF m <sup>2</sup>
				HNF m <sup>2</sup>	NNF m <sup>2</sup>		
Garage	7,01	x	6,01		42,13		
	+ 0,75	x	2,01		1,51		
<b>Summe</b>					<b>43,64</b>		
<b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b>				<b>43,64 m<sup>2</sup>/rd. 44,00 m<sup>2</sup></b>			

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

Gebäude: - Wohnhaus mit Garage								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m <sup>2</sup>	EG m <sup>2</sup>	1.OG m <sup>2</sup>	2.OG m <sup>2</sup>	DG m <sup>2</sup>
Untergeschoss	6,25	x	7,49	46,81				
	+ 6,735	x	15,99					
	- 0,75	x	1,75	106,38				
	+ 4,01	x	12,10	48,52				
	+ 1,81	x	0,175	0,32				
	+ 5,30	x	14,49	76,80				
	+ 3,25	x	11,485					
	- 1,25	x	1,25/2	36,55				
Erdgeschoss	+ 1,75	x	3,61	6,32				
	6,25	x	7,49		46,81			
	+ 6,735	x	14,18					
	- 0,75	x	1,75		94,19			
	+ 4,01	x	12,10		48,52			
	+ 1,81	x	0,175		0,32			
	+ 5,30	x	14,49		76,80			
	+ 3,25	x	11,485					
- 1,25	x	1,25/2		36,55				
+ 1,75	x	3,61		6,32				
<b>Summe</b>				<b>321,70</b>	<b>309,51</b>			
<b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b>				<b>631,21 m<sup>2</sup>/rd. 631,00 m<sup>2</sup></b>				

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

Gebäude: - Wohnhaus mit Garage				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m <sup>2</sup>	x	Höhe m	BRI m <sup>3</sup>
UG Garage	46,81	x	2,72	127,32
UG Wohnhaus	274,89	x	2,90	797,18
EG Garage	46,81	x	2,68	125,45
EG Wohnhaus	262,70	x	2,96	777,59
<b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b>				<b>1 827,54</b>
<b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>				<b>1 828,00</b>

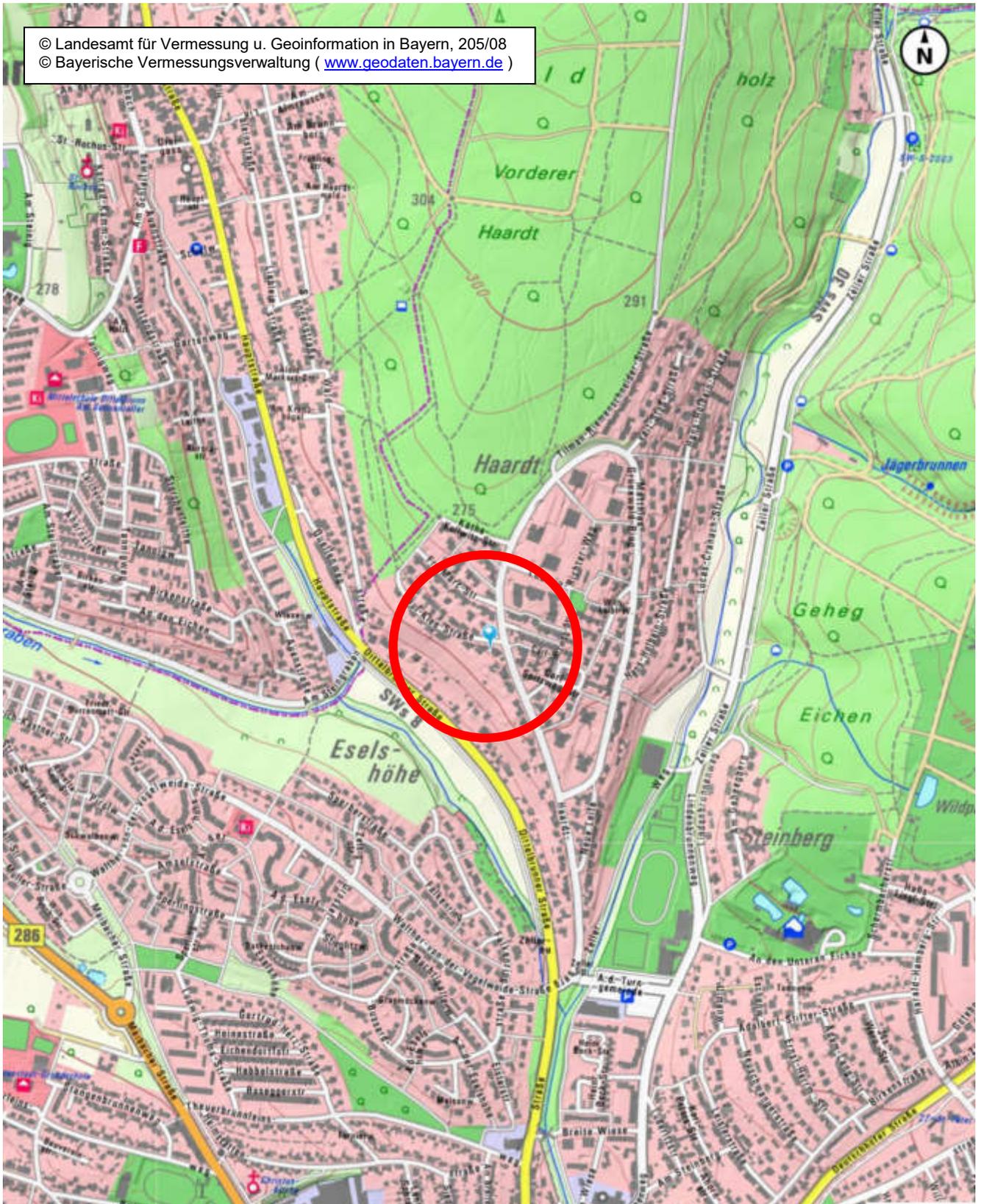
## 9.5 Straßenkarte



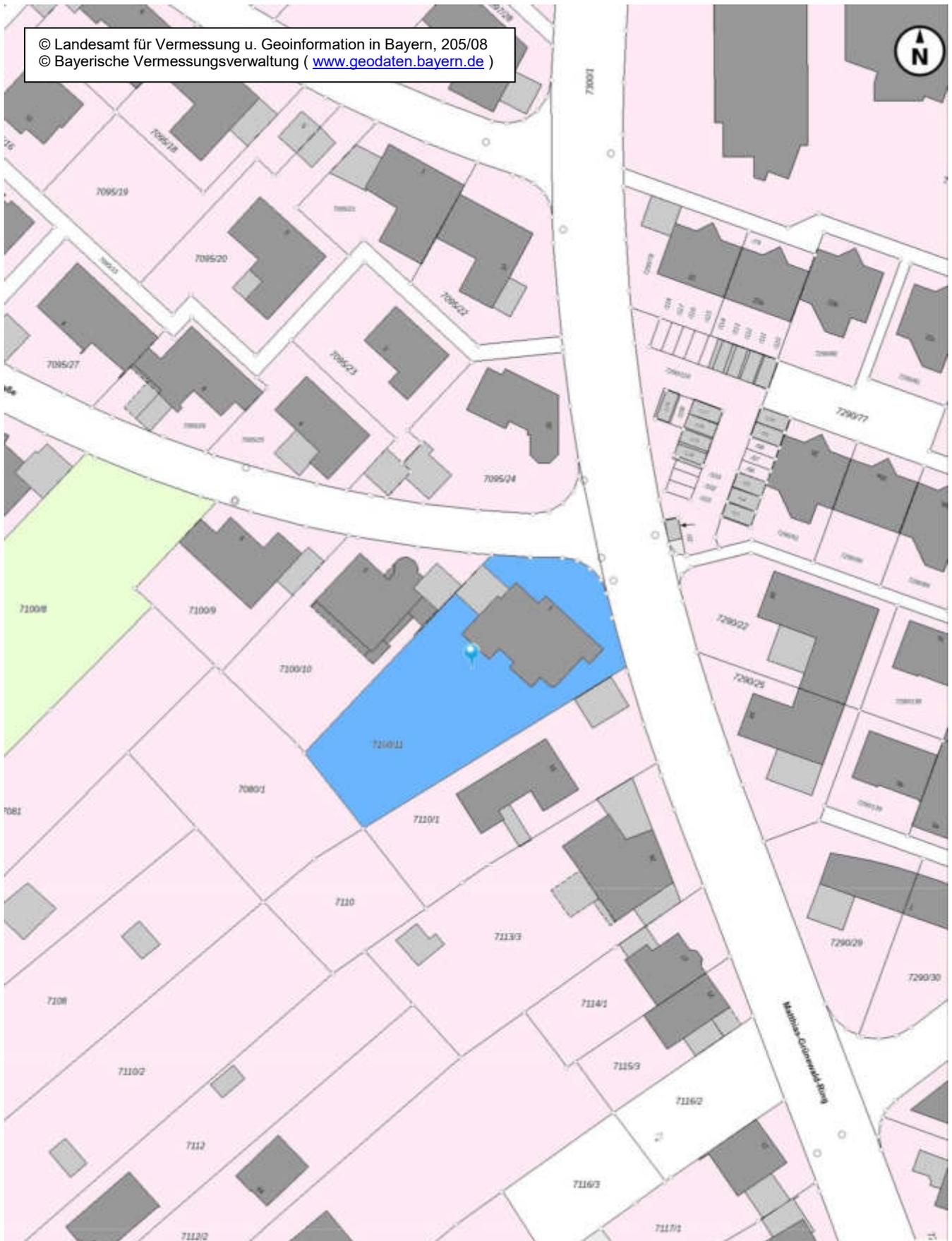
## 9.6 Luftbild



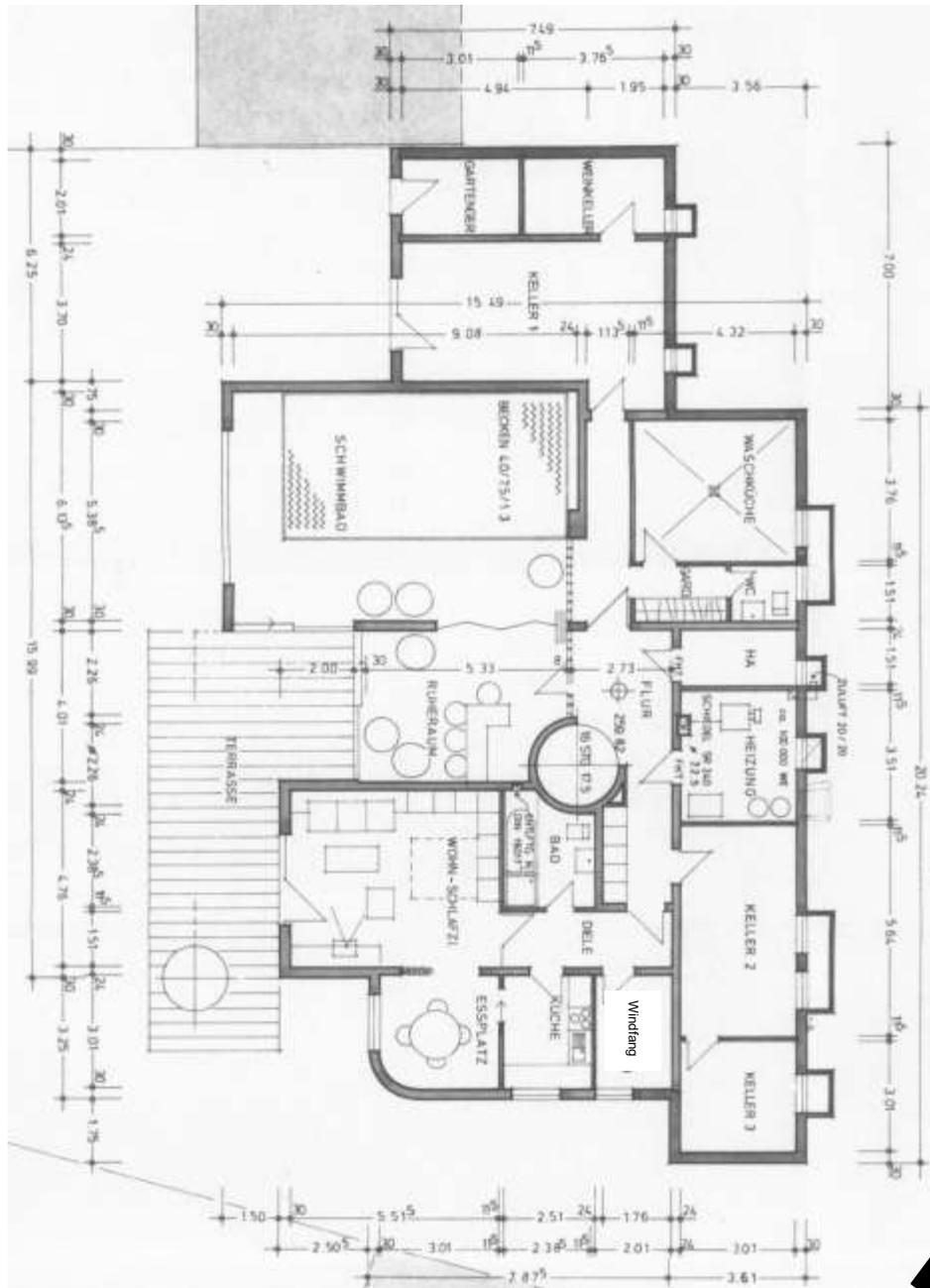
## 9.7 Ortsplan



### 9.8 Lageplan ( M 1 : 1000 )

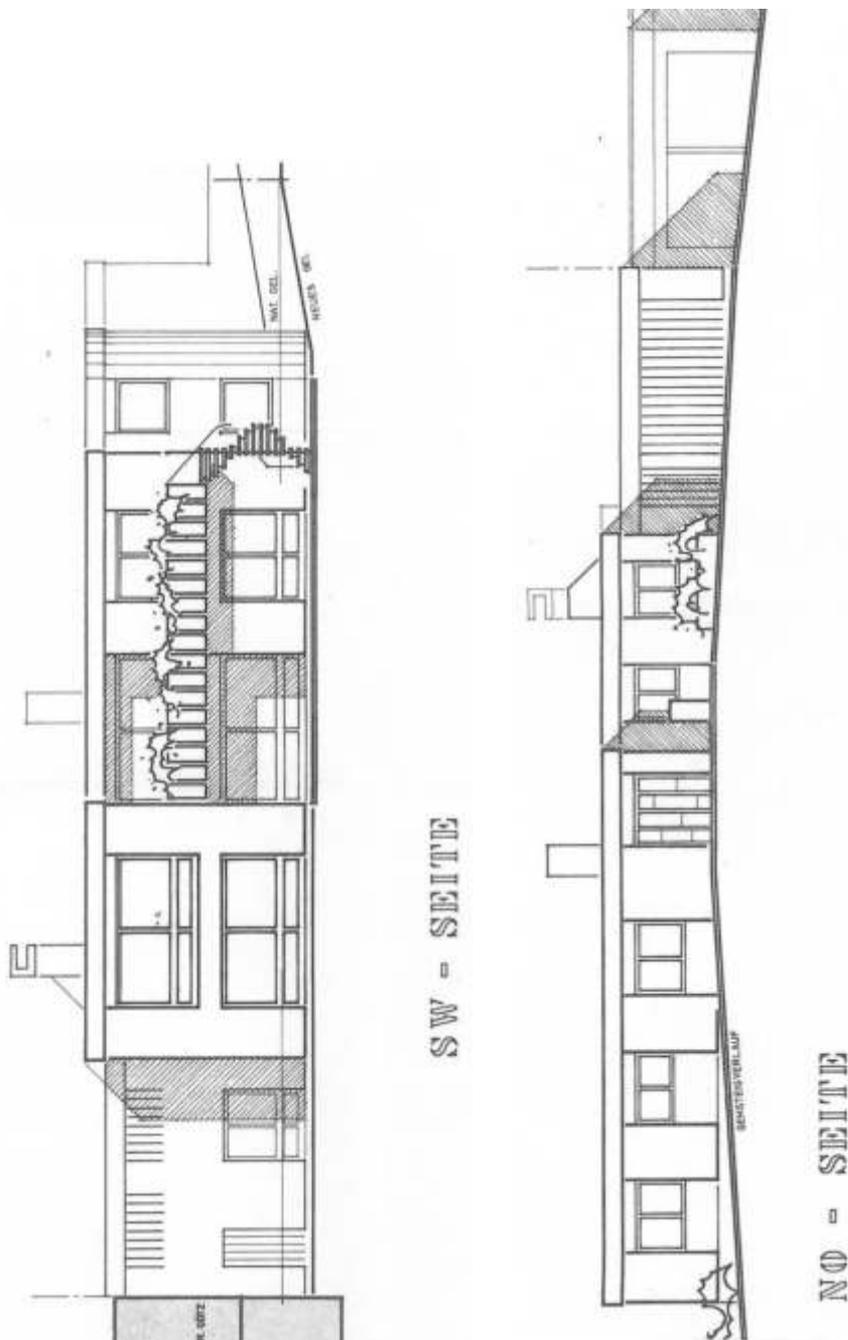


**9.9 Eingabepläne M 1 : 200: ( Grundriss Unter-/Kellergeschoss )**

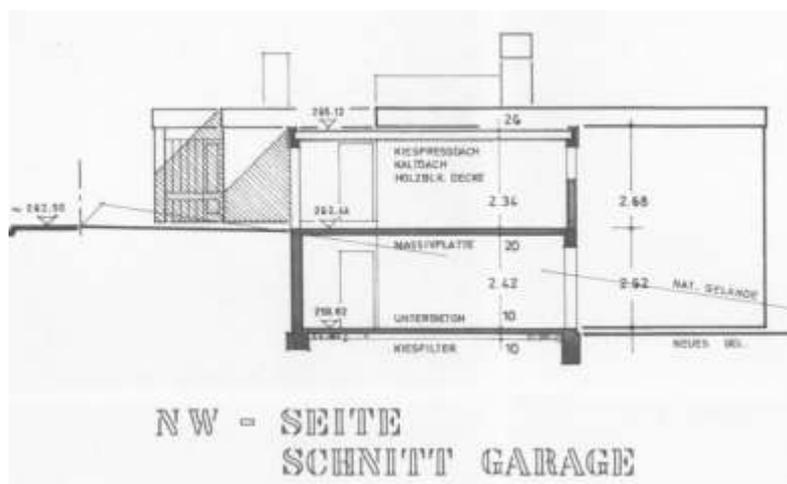
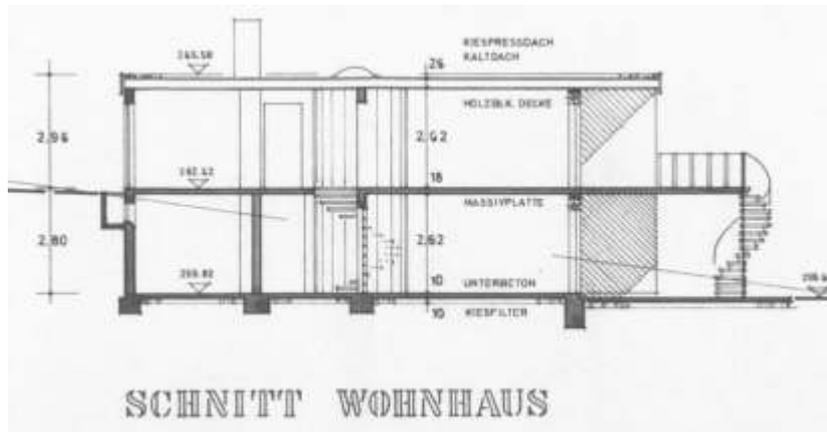
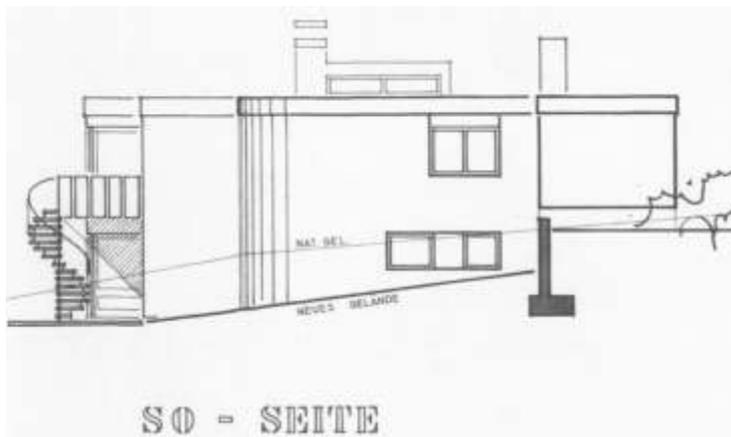




( Südwest- und Nordostansicht )



( Südostansicht u. Querschnitt Wohnhaus u. Garage )



**9.10 Lichtbilder ( vom 16.04.2024 )**



**Wohnhaus mit Garage: Nordostseite bzw. Nordwestseite ( von N )**



**Wohnhaus mit Garage: Nordostseite ( von O )**





**Wohnhaus mit Garage (Garage): Südwestseite ( von SW )**



**Blick auf Untergeschoss-Terrasse**



**Blick in den Garten ( von Nordosten nach Südwesten )**



**Blick in Matthias-Grünwald-Ring ( von Süden nach Norden )**



### 9.11 Literaturverzeichnis

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