

Üchtelhausen/Zell, 26.04.2024

Gutachten S 03/2024

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

Aktenzeichen **803 K 50/23**

Qualitätsstichtag	18.04.2024 (Datum der Ortsbegehung)
--------------------------	--

Stadt/Gemeinde 97424 Schweinfurt

Ortsteil/Straße Oberndorf/Oskar-von-Miller-Straße 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45 u. 47

Gebäude/Bebauung Mehrfamilienwohnhaus -Eigentumswohnanlage- mit Garagen

Bewertungsgegenstand **Sondereigentum Nr. 76** (3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum und Loggia/Freisitz im 1. Obergeschoss, rechts des Treppenhauses, samt zusätzlichem Abstellraum im Kellergeschoss sowie Garage, im Haus Oskar-von-Miller-Straße 37)



Umfang des Gutachtens: 57 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen		
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 - 4
2.0 Gegenstand der Wertermittlung		
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 - 6
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
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	9 – 12
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	12 – 14
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	14 – 15
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	15 – 16
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	16 – 17
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	17 – 18
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen		
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	18 – 19
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	19
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	19 – 20
4.0 Gebäudebeschreibung		
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	20 – 21
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	21 – 22
5.0 Baubeschreibung		
5.1 Bauweise	Seite(n)	22
5.2 Baujahre	Seite(n)	22
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	22
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	22 – 25
6.0 Bautechnische Bewertung		
6.1 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	26
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n)	26 – 27
7.0 Wertermittlung		
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	27
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	27
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	27
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	28
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	28
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	28
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	28
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	29
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	29
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	29
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	29 – 30
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	30
7.3 Ertragswert	Seite(n)	30
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	30
7.3.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n)	30
7.3.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n)	30
7.3.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes	Seite(n)	31
7.3.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages	Seite(n)	31
7.3.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	31
7.3.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	32 – 33
7.3.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n)	33
7.3.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n)	33 – 34
7.3.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	34
7.3.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n)	34
7.3.12 Rentenbarwertfaktor	Seite(n)	35
7.3.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	35
7.4 Ertragswert	Seite(n)	36
7.4.1 Ertragswertberechnung	Seite(n)	36
8.0 Verkehrswert		
8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	36
8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse	Seite(n)	36
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	37
8.4 Marktanpassung	Seite(n)	37
8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n)	37
9.0 Anlagen		
9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n)	38
9.2 Berechnung der Nutzfläche	Seite(n)	38
9.3 Straßenkarte	Seite(n)	39
9.4 Luftbild	Seite(n)	40
9.5 Ortsplan	Seite(n)	41
9.6 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n)	42
9.7 Aufteilungspläne (M 1 : 100)	Seite(n)	43 – 45
9.8 Lichtbilder (11 Stück) vom 18.10.2019	Seite(n)	46 - 51
9.9 Energieausweis	Seite(n)	52 - 56
9.10 Literaturverzeichnis	Seite(n)	57

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 3650, Oskar-von-Miller-Straße 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47
Gemarkung	97424 Schweinfurt-Oberndorf (Stadtteil Bergl)
Bewertungsgegenstand	Sondereigentum Nr. 76 (3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum und Loggia/Freisitz im 1. Obergeschoss, rechts des Treppenhauses, samt zusätzlichem Abstellraum im Kellergeschoss sowie Garage, im Haus Oskar-von-Miller-Straße 37)
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 36
Verkehrswert	Sondereigentum Nr. 76: 146.000.- €
Mieter/Pächter	sh. Anschreiben
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	GW-Immobilienverwaltung Wirsingstraße 15 97424 Schweinfurt Tel: 09721/80010
Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG	-----
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne von § 96 BGB	Keine feststellbar
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	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
Hausverwaltung	Herr Hönig	Tel: 09721 8001562

Hilfreiche Links

www.schweinfurt.de
www.schweinfurt360.de
www.wikipedia.org/wiki/Schweinfurt
www.meinestadt.de/schweinfurt

- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
 - Wohnungsgrundbuchauszug (Schweinfurt, Blattstelle 4627), amtlicher Ausdruck vom 07.11.2023 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
 - Flächennutzungsplan der Stadt Schweinfurt (Stand Dezember 2009 in der Fassung vom 13.02.1984)
 - Richtwertauskunft aus dem Boris-Bayern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Schweinfurt (Stand 01.01.2022)
 - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Schweinfurt
 - Energieausweis der Fa. „techem Energy Services GmbH“, Eschborn, gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2018 aus dem Besitz der Hausverwaltung
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
- *Weitere Recherchen*
 - Stadt Schweinfurt (Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Bbauungsplan, Denkmalliste usw.)
 - Vermessungsamt Schweinfurt
 - Grundbuchamt Schweinfurt (Grundakte)
 - GW-Immobilienverwaltungs-GmbH, Wirsingstraße 15, 97424 Schweinfurt

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|------------------------------|---|
| - <i>Bundesland</i> | Freistaat Bayern |
| - <i>Regierungsbezirk</i> | Unterfranken |
| - <i>Stadt/Gemeinde</i> | 97424 Schweinfurt |
| - <i>Gemeindeteil/Straße</i> | Oberndorf, Oskar-von-Miller-Straße 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| - <i>Amtsgerichtsbezirk</i> | Schweinfurt |
| - <i>Grundbuchamt</i> | Schweinfurt |
| - <i>Grundbuch von</i> | Oberndorf |
| - <i>Band</i> | 116 |
| - <i>Blattstelle</i> | 4 627 |
| - <i>Sonstiges</i> | Wohnungsgrundbuch |

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. des Grundstückes	1
- Flurstücks- Nr.	3650
- Wirtschaftsart u. Lage	Oskar-von-Miller-Straße 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, Wohngebäude, Nebengebäude, Hofraum, Garten
- Grundstücksgröße	10 517 m ²
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	11.902/1.000.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Oskar-von-Miller-Straße 37 im 1. Stock rechts, mit Kellerabteil und Garage, Nr. 76 lt. Aufteilungsplan (hellbraun gezeichnet) Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 114 Blatt 4552 mit 4586, Band 115 Blatt 4587 mit 4621, Band 116 Blatt 4622 mit 4656, Band 117 Blatt 4657 mit 4659) Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter Ausnahme: Veräußerung durch Konkursverwalter; durch Zwangsvollstreckung; Erstveräußerung durch die Grundstückseigentümerin, der Grundpfandgläubiger, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum verkaufen; Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 02.12.1981 Übertragen aus Band 65 Blatt 2974; eingetragen am 31.03.1982

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. 3650/Sondereigentum Nr. 76)
- Grundstückseigentümer	sh. Grundbuch
- Eigentumsverhältnisse	in Erbengemeinschaft

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	1
---------------------------	---

- *Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis* 1 (= Fl. Nr. 3650/Sondereigentum Nr. 76)
- *Lasten u. Beschränkungen* Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt - Abteilung für Immobilienvollstreckung, AZ: 803 K 50/23) eingetragen am 06.11.2023

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 39 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 223 und 227 m ü. NN.
- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Landeshauptstadt* München (ca. 1.512.000 Einwohner, ca. 274 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage* Das Bewertungsobjekt befindet sich auf Oberndorfer Gemarkung bzw. im Stadtteil „Bergl“, Ecke Oskar-von-Miller-Straße/Brombergstraße, unmittelbar südwestlich des Bergl-Einkaufszentrums, östlich der Auferstehungskirche bzw. der Albert-Schweitzer-Grund- und Mittelschule, ca. 250 m westlich des „John-F.-Kennedy-Rings“
- *Wohnlage* Durchschnittliche Wohnlage innerhalb von großstädtisch wirkendem Wohngebiet mit rel. geringem gesellschaftlichen Ansehen sowie hohem Ausländeranteil. Wohnviertel mit jedoch guter Infrastruktur
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 rd. 3,0 bis 3,5 km
- *Geschäftslage* Keine klassifizierte Geschäftslage, zudem Lage innerhalb von Wohngebiet bzw. gesamtes Gebiet mit wohnwirtschaftlichem Charakter, d.h. für störendes Gewerbe o.ä. ohnehin nicht geeignet
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz* Das Wohngebiet Bergl hat über den John-F.-Kennedy-Ring, die Hauptbahnhofstraße usw. einen direkten Anschluss an die Bundesstraßen 303 und 286

Die Bundesstraße 19 befindet sich in ca. 4 km Entfernung

Die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Schweinfurt-Hafen) ist in ca. 4 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Dreieck Werntal) ist in ca. 6 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 7 (Dreieck Schweinfurt/Werneck) ist in ca. 13 km Entfernung zu erreichen

- Flughäfen

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt, im ca. 27 km entfernten Haßfurt

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

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 140 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 105 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 195 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 147 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Nächstgelegene Bahnhöfe befinden sich in der ca. 1,5 km entfernten „Hauptbahnhofstraße“ (Hauptbahnhof) bzw. in der ca. 4 km entfernten „Alten Bahnhofstraße“ (Stadtbahnhof)

Eine weitere Zusteigemöglichkeit bietet seit 2006 der DB-Haltepunkt „Schweinfurt Mitte“ in ca. 2,5 km Entfernung

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Bahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 39 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 der Linie 11 (Roßmarkt - Hauptbahnhof- Bergl u. zurück) ist die Haltestelle „Brombergstraße“ in praktisch unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung

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

Zusätzlich stehen ab dem nahe gelegenen 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 Liniennetz des Stadtbusverkehrs abgedeckt sind

2.3.3 Standort (Umfeld)

- | | |
|--|---|
| <p>- <i>Umgebungsbebauung</i></p> | Überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser sowie Reihenhäuser, weiter westlich evangelische Kirche mit Kindergarten und Kinderkrippe sowie Grund- und Mittelschule, nordöstlich Einkaufszentrum mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten |
| <p>- <i>Benachbarte (störende) Betriebe</i></p> | Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht wesentlich störend dar |
| <p>- <i>Beeinträchtigung durch/ Emissionen</i></p> | Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen feststellbar |
| <p>- <i>Sonstige wertbeeinflussende Umstände</i></p> | Keine feststellbar |

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- | | |
|---|--|
| <p>- <i>Kindergärten u. Kinderhorte</i></p> | <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>In geringer Entfernung zum Bewertungsgrundstück befindet sich der evangelische Christkönig-Kindergarten sowie die Ludwig-von-Jahn Kinderkrippe</p> <p>Ein weiterer Kindergarten unter sozialer Trägerschaft (Kindergarten der Arbeiterwohlfahrt) befindet sich ebenfalls im Stadtteil Bergl</p> |
| <p>- <i>Schulische Einrichtungen</i></p> | <p>Insgesamt sind im Stadtgebiet Schweinfurt 13 Volksschulen (Grund-, Haupt- u. Mittelschulen) verfügbar</p> <p>Die nächstgelegene Grund- u. Mittelschule ist die Albert-Schweitzer-Schule mit rd. 300 Grund- u. rd. 400 Mittelschulplätzen in praktisch unmittelbarer Nähe</p> <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</p> <p>Eine Montessori-Grundschule befindet sich ebenfalls im Stadtteil Bergl</p> |
| <p>- <i>Weiterführende Schulen</i></p> | <p>Das schulische Angebot in der Stadt Schweinfurt umfasst neben den oben bereits erwähnten Grund-, Haupt- und Mittelschulen auch vier Gymnasien (Celtis-, Walther-Rathenau-, Humboldt sowie Olympia-Morata-Gymnasium), zwei staatliche Realschulen (Sattler- u. Walther-Rathenau-Realschule), eine Wirtschaftsschule mit privater Realschule (Pelzl-Schule) mehrere berufsbildende Schulen</p> |

(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. 39 km entfernten Würzburg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Die Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil Bergl sind als gut zu bezeichnen

Das sog. Berglzentrum am „Berliner Platz“ u. das Einkaufszentrum an der Oskar-von-Miller-Straße (E-Center, dm-Drogerie, Aldi-Süd, Deichmann, Ernsting's Family, KiK, Edeka-Getränkemarkt, TEDi, JYSK, Rofu Kinderland usw.) befindet sich jeweils in ca. 200 m Entfernung

Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der ca. 1,5 km entfernten Hauptbahnhofstraße (z.B. Kaufland)

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, den „Wehranlagen“ mit Wasserspielen u. Jogging-Laufstrecken, dem Hallen- u. Freibad „Silvana“, dem Baggersee am „Schweinfurter Kreuz“ mit ausgedehnten Liegeflächen u. vielfältigen Wassersportmöglichkeiten, der Kunsteisbahn am Rande des Gewerbegebietes „Hainig“, der Natureisbahn 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 Schroturm, 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 Bergheinfeld, sowie das Naturschutzgebiet „Elmuß“ auf dem Gemeindegebiet von Röthlein beliebtes Ausflugsziel der Bevölkerung von Schweinfurt

- Medizinische Versorgung

Zwei Allgemeinmediziner sowie ein Zahnarzt sind im Stadtteil Bergl niedergelassen. Medikamente, medizinische Produkte sowie Hilfsmittel können ebenfalls in den beiden Stadtteilapotheken 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. 11 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

In geringer Entfernung zum Bewertungsgrundstück befindet sich die evangelische Auferstehungskirche bzw. ebenfalls in geringer Entfernung zum Bewertungsobjekt befindet sich die katholische Christkönig-Kirche

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 Gebetshaus der Kirche Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tage (Mormonen) befindet sich im ca. 6 km entfernt gelegenen Dittelbrunn

Ein jüdisches Gebetshaus u. eine griechisch/orthodoxe Gemeinde ist im ca. 25 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*
 - b) *Grundsteuer B*
 - c) *Gewerbesteuer*

385 %
385 %
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 Führungsvorteile 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*

Normale Erschließungsstraße

- *Zufahrtsmöglichkeiten*

Das Bewertungsgrundstück in der Oskar-von Miller-Straße bzw. in der Brombergstraße ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)

Direkter Zugang zum Eingang der Hausnummer 37 nur über Fußwege aus südöstlicher Richtung über Brombergstraße bzw. aus nördlicher Richtung über Oskar-von-Miller-Straße möglich, Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen Garage nur aus nördlicher Richtung über Oskar-von-Miller-Straße möglich

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 50 km/h (Oskar-von-Miller-Straße) bzw. 30 km/h (Brombergstraße)

- Straßenausbau

Die Straßen im Bereich des Bewertungsgrundstückes sind voll ausgebaut

Jeweils Beiderseitig der Fahrbahn sind befestigte Gehwege vorhanden (in der Oskar-von-Miller-Straße einseitig durch Grünstreifen mit Straßenbegleitgrün von der Fahrbahn getrennt)

Befestigung Fahrbahnen und Gehwege Bitumen-Schwarzdecke

Jeweils einseitig der Fahrbahn sind zudem in regelmäßigen Abständen Straßenlaternen installiert (etwa im Abstand von 45 Metern)

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes (inklusive Gehwege, Stellplätze u. Grünflächen) ca. 13 m (Brombergstraße) bzw. 23 m (Oskar-von-Miller-Straße)

- Öffentliche Stellflächen

Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes kann grundsätzlich als günstig eingestuft werden

In der Brombergstraße ist das Parken einseitig entlang des Gehweges bzw. einseitig halb auf dem Gehweg (in gekennzeichneten Flächen) möglich, in der Oskar-von-Miller-Straße ist das Parken einseitig entlang der Fahrbahn bzw. entlang des Grünstreifens (auf gekennzeichnetem Parkstreifen) möglich

Die vorhandenen Stellplätze sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung, der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins muss jedoch als hoch eingestuft werden

- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Gas
- Wasser
- Telefon
- Fernseh-Erdkabel
- Breitband-Erdkabel (z.B. DSL Vodafone GigaZuhause mit bis zu 250 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- 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 Brombergstraße beträgt rd. 125 m bzw. zur Oskar-von Miller-Straße rd. 149 m (jeweils gemessen bis Kurvenscheitel)

- *Grundstücksbreite*

Die mittlere Grundstücksbreite (von Westen nach Osten) beträgt rd. 139 m

- *Grundstückstiefe*

Die mittlere Grundstückstiefe (von Süden nach Norden) beträgt ca. 101 m

- *Grundstückstopographie*

Leicht nach Norden fallendes Gelände (maximaler Höhenunterschied von Süden nach Norden ca. 3 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 Bergl u. dem damit verbundenen Höhenunterschied zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Euerbach bzw. die Wern) 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 3650 der Gemarkung Oberndorf **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. alliierter 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 Bergl 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

Nach Rücksprache mit der Stadt Schweinfurt u. Einsichtnahme der Bauakte, kann davon ausgegangen werden, dass 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

- Stand der Bauleitplanung

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

D.h., hier hat sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise u. der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen (Umgebungsorientierung)

3.2 Entwicklungszustand

*- Grundstücksqualität
(§ 5 ImmoWertV)*

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

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

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

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

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

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

*- Zulässige Grund-
flächenzahl (GRZ)*

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

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

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

- *Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)*

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

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

§ 17 Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- *Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)*

Hs. Nr. 29 – 47	46,50 x 11,00 x 3	=	1 534,50
	+ 15,50 x 11,00 x 3	=	511,50
	+ 12,00 x 10,00 x 3	=	360,00
	+ 12,00 x 10,00 x 3	=	360,00
	+ 29,50 x 11,00 x 3	=	973,50
	+ 55,50 x 11,00 x 3	=	1 831,50
Hs. Nr. 27	19,00 x 14,00 x 8	=	2 128,00
	+ 19,00 x 14,00 x 8	=	2 128,00
	+ 8,50 x 6,00 x 8	=	408,00
	+ 3,00 x 0,50 x 8	=	12,00

zusammen = 10 247,00

Berechnung WGFZ: $10\,247\text{ m}^2 : 10\,517\text{ m}^2 = 0,974$

GFZ tatsächlich: ~ 0,97

- *Erforderliche Stellplätze*

Auf dem Grundstück sind 32 Garagenstellplätze und 23 KFZ-Abstellplätze im Freien realisiert

Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum Nr. 76 umfasst einen dieser Garagenstellplätze, d.h. es kann 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 (zumindest in Bezug auf das bewertungsgegenständliche Sondereigentum Nr. 76)

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- *Gebäudeart u. Nutzung*

Eigentumswohnanlage mit insgesamt 108 abgeschlossenen Wohneinheiten, 32 Garagenstellplätzen und 23 oberirdischen KFZ-Abstellplätzen, bestehend aus den 10 Mehrfamilienhäusern „Oskar-von-Miller-Straße 29 bis 47“ (jeweils voll unterkellert, dreigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss) sowie dem Mehrfamilien-Punkthaus Oskar-von-Miller-Straße 27“ (voll unterkellert, achtgeschossig, Flachdach)

Bewertungsgegenstand ist das **Sondereigentum Nr. 76**

- *Grundrissgestaltung*

Bei dem Sondereigentum Nr. 76 handelt es sich um eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum und Loggia/Freisitz im 1. Obergeschoss, rechts des Treppenhauses, im Haus Oskar-von-Miller-Straße 37

Das beschriebene Sondereigentum umfasst zudem einen weiteren Abstellraum im Kellergeschoss sowie einen Garagenstellplatz im Untergeschoss des selbigen Gebäudeabschnitts

Neben den üblichen Verkehrsflächen, den Technikräumen und den rel. weitläufigen Außenanlagen, stehen der Eigentümergemeinschaft zudem Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss (Wasch- u. Trockenraum, Fahrrad- u. Kinderwagenkeller usw.) zur Verfügung

Die zentrale Heizungsanlage ist im Kellergeschoss des Punkthauses „Oskar-von-Miller-Straße 27“ untergebracht

Insgesamt rel. einfache jedoch zweckmäßige Grundrissgestaltung

- *Erweiterungsmöglichkeiten*

Keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar

- *Deckennutzlasten*

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

Die Wertermittlung geht davon aus, dass sämtliche Geschossdecken gemäß DIN 1055 T 3 bemessen sind u. dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit (für Wohnzwecke) aufweisen

4.2 Flächen u. Massen

- *Wohnfläche (WFL)*

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

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

WFL demnach:

Sondereigentum Nr. 76

rd. 77 m² (WHG Nr. 76, 1.OG links, Haus-Nr. 37)

- *Nutzfläche (NFL)*

Die Berechnung der Nutzfläche wurde in Anlehnung an DIN 277/2005 (Berechnung der Netto-Grundfläche) durch den Planfertiger ermittelt

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

Sondereigentum Nr. 76
Sondereigentum Nr. 76

NFL demnach:

rd. 11 m² (Kellerraum Nr. 76)
rd. 13 m² (Garagenstellplatz Nr. 76)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- *Allgemein*

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

Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand errichtet bzw. weisen die zusammenhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge von mehr als 50 m auf

5.2 Baujahre

- *Grundsubstanz*

ca. 1964

- *Sanierung/Modernisierung*

- Modernisierung des Innenausbaus des Sondereigentums Nr. 76 (Erneuerung der Zimmertüren, Erneuerung der Fenster, Modernisierung des Bades u.ä.) geschätzt Anfang bis Mitte der 1990er Jahre
- Erneuerung der Dachhaut lt. Angabe ca. 2016
- Erneuerung der Heizzentrale vermutlich in 2023

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 18.04.2024 bzw. die Angaben während der Begehung

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

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

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

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

- **Fundamente/Gründung**

Nicht feststellbar, vermutlich Beton-/Stahlbeton-Einzel- und Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Keller-sohlplatte

- **Außenwände**

Kellergeschoss Stahlbeton-Massivwände, Geschoss-wände nicht feststellbar, vermutlich Hochloch-Ziegel bzw. Beton-Hohlblock-Mauerwerk

- Innenwände	Nicht feststellbar, vermutlich Hochloch-Ziegel- bzw. Beton-Hohlblock-Mauerwerk, Trennwände Kellergeschoss (vor Kellerabteilen) z.T. Lattenverschläge
- Decken	
Konstruktion	Schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken (vermutlich Ortbeton-Decken)
Aufbau	Nicht feststellbar, vermutlich Zement-Verbundestrich
Untersichten	Kellergeschoss sichtbare Schalungsstruktur mit hellem Farbanstrich, Garage Trockenputzflächen mit hellem Farbanstrich, innerhalb des Sondereigentums Nr. 76 größtenteils Raufasertapete mit hellem Farbanstrich auf Putzflächen, innerhalb des Bades Paneelen-Verkleidung
- Dach	
Konstruktion	Nadelholz-Dachstuhl (vermutlich Sparrendachstuhl)
Wärmedämmung	Nicht feststellbar, vermutlich Polystyrol- oder Polyurethanplatten über letzter Geschossdecke
Eindeckung	Soweit erkennbar, Ton-Ziegel (Flachdachpfannen)
Rinnen u. Fallrohre	Soweit erkennbar, Kupferblech
- Treppen	
KG - DG	Stahlbeton-Massivtreppen mit Kunststein-Belag sowie lackiertem Stahlgeländer mit Nylon-Handlauf
- Wandbehandlung	
außen	Sockel/Untergeschoss Betonfläche mit Farbanstrich, ansonsten mineralische Reibputzflächen mit abgetönter Edelputzschicht bzw. Farbanstrich
innen	Kellergeschoss z.T. sichtbare Betonflächen mit hellem Farbanstrich bzw. einfache Putzflächen mit hellem Farbanstrich, innerhalb des Sondereigentums Nr. 76 Tapeten verschiedener Arten
- Fenster	
	Kunststoff-Isolierglasfenster (zweifachverglast) mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen (vor Balkon/Loggia bodentief), Treppenhaus Glasbausteine mit lackierten, gussverglasten Stahlfenstern (Kippbar)
- Sonnenschutz	
	Mechanische Kunststoff-Rollläden, Fenster Treppenhaus ohne außenliegenden Sonnenschutz
- Türen	
Eingangstüren	Pulverbeschichtete bzw. lackierte Leichtmetalltür mit Isolier-/Gussglasfüllung sowie isolier-/gussverglastem Leichtmetall-Seitenteil (mit integrierter Briefkasten, Klingel- und Türsprechanlage), vor Garage mechanisches Stahlblech-Schwinger, Wohnungseingangstür furniertes Holztürblatt in Stahlzarge
Innentüren	Kellergeschoss z.T. lackierte Holz-Füllungstüren, z.T. Stahlblechtüren, z.T. Lattentüren, innerhalb des Sondereigentums Nr. 76 furnierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung (z.T. mit Gussglas-Lichtausschnitten bzw. Glasfüllung)

- **Fußböden**

Kellergeschoss Estrichbeläge (z.T. lackiert), Treppenhäuser Kunststeinbeläge, innerhalb des Sondereigentums Nr. 76 z.T. keramische Fliesen, z.T. PVC bzw. Linoleumimitat (Stragula), z.T. Teppichware

- **Heizung**

Zentrale Nicht feststellbar, lt. Energieausweise Öl-Zentralheizung innerhalb des Punkthauses Oskar-von-Miller-Straße 27 (Hersteller und Nennwärmeleistung nicht feststellbar, Baujahr vermutlich 2023)

Warmwasserbereitung Zentral über Gas-Durchlauferhitzer innerhalb des Wohnungsabschlusses

Heizkörper Pulverbeschichtete Stahlblech-Kompaktheizkörper mit mechanischen Thermostatventilen

Brennstoffbevorratung Nicht feststellbar

- **Installation**

Frischwasser Nicht feststellbar, vermutlich verzinkte Stahlleitungen (Zustand nicht beurteilbar, vermutlich jedoch altersgemäß normal)

Heizleitungen Nicht feststellbar, vermutlich jedoch 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)

- **Sanitär**

Sondereigentum Nr. 76 Bad (1 Dusche, 1 Waschtisch, 1 WC, 1 Waschmaschinenanschluss) türhoch gefliest, Küche (Spülenanschluss)

- **Elektro**

Rel. einfache jedoch 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

- **Wärmeschutz**

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 erneut energetisch veraltet usw.)

Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV jedoch nicht erkennbar

Lt. vorliegendem Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 16 ff EnEV, vom 24.07.2018 aus dem Besitz der Hausverwaltung

(Aussteller „techem Energy Services GmbH“) be-
trägt der Energieverbrauchskennwert 135 kWh/(m²a),
was im Wesentlichen der Energieeffizienzklasse „E“
entspricht

- Schallschutz

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkenn-
bar, eventuell jedoch Trittschalldämmung unter Est-
rich vorhanden

Trennwand zur Nachbarwohnung vermutlich lediglich
einschalig ohne akustische Trennlage

Im Übrigen vermutlich zumindest DIN 4109 (Schall-
schutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung
entsprechend

- Brandschutz

Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkenn-
bar (abgesehen von einem ABC-Handfeuerlöscher im
Treppenhaus)

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

Die seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw.
Rauchmelder weitestgehend installiert (lediglich im
Wohnzimmer fehlend)

- Nebengebäude

- Außenanlagen

Bodenbefestigung

Sämtliche Zufahrten und Zugänge Bitumen-Schwarz-
decke, im südwestlichen Grundstücksbereich be-
festigte Fläche (Naturstein-Polygonalplatten) mit
zwei Sandflächen (vermutlich ehemaliger Spielplatz)

Stützwände

Im südwestlichen Grundstücksbereich Naturstein-
Stützwand, sonstige Beet-Einfassungen Beton-Rabat-
ten

Freitreppen

Freitreppe vom Niveau der Kellergaragen zum Erdge-
schoss-Niveau Beton-Blockstufen (insgesamt neun
Steigungen) mit lackierten Stahl-Brüstungen bzw.
lackierten Stahl-Handläufen

Bepflanzung/Grünanlagen

Rel. aufwändige Grünanlagen mit älterem Baumbestand,
zahlreichen Büschen und Hecken, Rasenflächen
mit Blühpflanzen usw.

- Belichtung u. Belüftung

Wohnung Nr. 76 sowohl nordost- als auch nordwest-
belichtet, Bad und Abstellraum innenliegend, d.h.
nicht natürlich belichtet und belüftet, insgesamt keine
wesentlich störenden Einflüsse erkennbar

**- Architektonische
Baugestaltung**

Insgesamt nicht unangenehmer Baukörper, Gestalt-
ung und Materialauswahl weitestgehend zeitlos,
Gesamtanlage jedoch eher großstädtisch wirkend

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- | | |
|---|---|
| - <i>Definition</i> | Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels

Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung (z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung) bezeichnet werden |
| - Vorhandene Baumängel u. Bauschäden | ---- |
| - 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 | Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben (asbesthaltigkeit des Trägermaterials bzw. der Kleber der Linoleumimitat-Bodenbeläge innerhalb des Sondereigentums Nr. 76 jedoch nicht gänzlich auszuschließen) |
| - Bauunterhalt | Insgesamt gepflegte, funktionsfähige Wohnanlage in altersgemäßem Normalzustand, Ausstattung des Sondereigentums Nr. 76 noch weitestgehend zeitgemäß, keine nennenswerten Mängel und Schäden erkennbar |

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Sondereigentum Nr. 76 handelt es sich um eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum und Loggia/Freisitz im 1. Obergeschoss, rechts des Treppenhauses, im Haus Oskar-von-Miller-Straße 37

Das beschriebene Sondereigentum umfasst zudem einen weiteren Abstellraum im Kellergeschoss sowie einen Garagenstellplatz des selbigen Gebäudeabschnittes (ebenfalls Nr. 76)

Zusätzlich stehen der Eigentümergemeinschaft Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss (Fahrrad-/Kinderwagenraum, Wasch- Trockenraum usw.) sowie rel. umfängliche Außenanlagen zur Verfügung

Die gesamte Wohnanlage besteht aus insgesamt zehn Häusern bzw. den Bauabschnitten „Oskar-von-Miller-Straße 29 - 47 (jeweils voll unterkellert, dreigeschossig, nicht ausgebaut Dachgeschoss) sowie dem Punkthaus Oskar-von-Miller-Straße 27 (voll unterkellert, achtgeschossig, Flachdach)

Insgesamt beinhaltet die gesamte Anlage 108 abgeschlossene Wohneinheiten, 32 Garagenstellplätze und 23 oberirdische KFZ-Abstellplätze (jeweils Sondereigentum oder als Sondernutzungsrecht den Wohneinheiten zugeordnet)

Insgesamt noch zeitgemäß ausgestattete, durchaus gepflegte Anlage ohne wesentliche Mängel u. Schäden. Letzte größere Modernisierungsmaßnahmen am Sondereigentum Nr. 76 ca. Anfang bis Mitte der 1990er Jahre ausgeführt

Leicht großstädtisch wirkende Wohnanlage innerhalb von Wohngebiet mit nur geringem gesellschaftlichen Ansehen (hohe Konzentration von Arbeitslosen u. Sozialhilfeempfängern) sowie überdurchschnittlich hohem Ausländeranteil (~ 18 %). Insgesamt gilt der Stadtteil Bergl als der „soziale Brennpunkt“ der Stadt Schweinfurt was eine hohe Fluktuation mit sich bringt

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). Hervorragende infrastrukturelle Einrichtungen sind zudem in geringer Entfernung vorhanden (Kindergärten, Grund- und Mittelschule, Einkaufsmöglichkeiten usw.)

Wohnung Nr. 76 mit zugehörigem Garagenstellplatz vom Sohn eines Antragsgegners genutzt

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 eine Eigentumswohnung mit zugehörigem Keller-Abstellraum und einem Garagenstellplatz (Sondereigentum Nr. 76)

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall besteht lediglich die Möglichkeit den Wert der Sondereigentumsseinheit Nr. 76 aus marktkonformen Daten, mit Hilfe des Ertragswertverfahrens nach den §§ 17 - 20 ImmoWertV abzuleiten

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

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

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

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

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Schweinfurt (Stand 01.01.2022) nennt für die Richtwertzone 701 (betrifft den Bereich des Bewertungsobjektes) einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 220.- €/m² für baureifes Land, innerhalb von allgemeinem Wohngebiet und Mehrfamilienwohnhausnutzung bei einer wertrelevanten Wohngeschossflächenzahl von 1,00

Die tatsächliche Grundstücksausnutzung bzw. die tatsächliche wertrelevante Wohngeschossflächenzahl beträgt jedoch etwa das 0,97-fache der Grundstücksgröße (sh. Berechnung Seite 20 des Gutachtens). Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf eine Grundstücksausnutzung des 1,00-fachen der Grundstücksgröße

Deshalb ist eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Umrechnungskoeffizienten erforderlich, die vom Gutachterausschuss der Stadt Schweinfurt ermittelt wurden. Bei einer GFZ des Wertermittlungsobjektes (0,97) und einer GFZ des Vergleichsobjektes (1,00) ist ein Umrechnungskoeffizient von 0,965 genannt (interpoliert aus den Koeffizienten für eine GFZ von 0,90 und 1,00)

Bodenwert bei WGFZ 0,97 demnach: $220.- \text{ €} \times 0,965 = 212,30 \text{ €/m}^2/\text{rd. } 212,00 \text{ €/m}^2$

Eine weitergehende Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Bodenwertindizes ist nicht erforderlich, bzw. wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Anfang 2022 u. dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der durchschnittliche, an die tatsächliche WGFZ angepasste Bodenrichtwert für das Richtwertgebiet 701 mit 212.- €/m² 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. 3650 (zum 18.04.2024) demnach:

Angepasster Bodenwert lt. Richtwertkarte (RW-Zone 701)	:	212.- €/m ² (ebf.*)
x		
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	10 517 m ²
=		
Gesamtbodenwert (ebf.)	:	2 229 604.- €

Daraus 11.902/1.000.000 Miteigentumsanteil SE Nr. 76 : 26 537.- €

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. 76 (zum 18.04.2024):	26 537.- (ebf.*)
--	---------------------------

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Ertragswert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

7.3.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

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

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

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

Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert (ohne Kapitalisierung) betrachtet werden (im vorliegenden Bewertungsfalle sind derartige Flächen jedoch nicht vorhanden)

Ergebnis Bodenwert(-anteil) sh. Seite 30 Pkt. 7.2.4

7.3.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

Grundlage für die Ermittlung der vermietbaren Flächen (Sondereigentum 76 bzw. Wohnung Nr. 76) ist die in der Anlage beigefügte Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV 2004)

Ebenso stellt der Garagenstellplatz im Untergeschoss (ebenfalls Sondereigentum 76) eine vermietbare Fläche dar, der jedoch nicht nach seiner tatsächlichen Fläche, sondern -wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet wird

7.3.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

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

Das Sondereigentum Nr. 76 ist lt. Angabe eines Miteigentümers bzw. lt. Angabe eines Antragsgegners vom Sohn eines Antragsgegners genutzt. Dieses Mietverhältnis soll jedoch lediglich mündlich bestehen, d.h. ein schriftlicher Mietvertrag besteht nicht. Tatsächliche Mietzahlungen sind offensichtlich auch nicht vereinbart (lt. Angabe zahlt der Mieter nur die Hausgelder sowie die verbrauchsbedingten Nebenkosten?)

Lt. Angabe der Hausverwaltung beträgt die Höhe des monatlichen Hausgeldes für das Sondereigentum Nr. 76 derzeit 209.- €

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage für das Sondereigentum Nr. 76 betrug zum 31.12.2022 rd. 9.996.- € (aufgrund Heizungserneuerung soll der derzeitige Stand niedriger liegen)

Die Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 76 sollen Rückstände gegenüber der Eigentümergemeinschaft in Höhe von 723,11 € haben

Lt. Angabe der Hausverwaltung sind keine Maßnahmen an der Immobilie geplant, die nicht über die Instandhaltungsrücklage abgedeckt sind bzw. die eine Sonderumlage erfordern

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

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

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei einem fiktiven Baujahr zwischen 1976 u. 1984 (Bewertungsobjekt entspricht aufgrund von Modernisierungen dieses Baujahrsklasse), bei einer Wohnungsgröße zwischen 50 und 80 Quadratmeter Wohnfläche u. guter Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 5,84 bis 6,43 €/m² genannt

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am oberen Wertniveau für angemessen. Quadratmetermiete demnach: ~ 6,50 €/m²

Für den Garagenstellplatz sind pauschal 50.- € je Monat nachhaltig erzielbar bzw. ortsüblich

Für den Keller-Abstellraum sind keine expliziten Mieten erzielbar

7.3.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung 76	77 m ²	6,50	500,50	6 006,00
Garage 76	-----	pauschal	50,00	600,00
Summe (R o h e r t r a g)			550,50	6 606,00
Rohrertrag gerundet				6 606,00

7.3.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

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

- Abschreibung

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

- Verwaltungskosten

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

- Instandhaltungskosten

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

- Mietausfallwagnis

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

7.3.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers (Auflage 2002) Seite 1.622 betragen die Verwaltungskosten zwischen 3 – 10 % des Rohertrages. Auf Seite 1.628 Abb. 9 ist in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugfertigkeit ein Betrag von 4 % des Rohertrages genannt

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 410,93 € je Wohneinheit u. höchstens 44,83 € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **6,90 %** (tatsächliche Verwaltergebühren für Wohnung u. Garage 232,25 €/Jahr, d.h. **3,51 %** des Rohertrages)

Gewählte Verwaltungskosten SE Nr. 76:
--

4 % des Rohertrages

Auswahl der Instandhaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers (Auflage 2002) Seite 1.622 betragen die Instandhaltungskosten 7 – 25 % des Rohertrages, Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugfertigkeit von 15 % des Jahresrohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,18 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr, für Wohnungen deren erste Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,57 € je Quadratmeter 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 € (inklusive der Kosten für Schönheitsreparaturen) jährlich angesetzt werden

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **19,73 %** (tatsächliche Instandhaltungsrücklage 724,50 €/Jahr, d.h. **10,97 %** des Rohertrages)

Gewählte Instandhaltungskosten SE Nr. 76:

11 % des Rohertrages

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

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

Diese Prozentsätze sind jedoch kritisch zu würdigen. Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 132.- € jährlich angespart

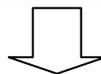
Bei einer durchschnittlichen Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung ergeben sich jedoch Beträge weit jenseits von 2 Prozent

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

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

Gewähltes Mietausfallwagnis SE Nr. 76:

3 % des Rohertrages



Gesamt-BWK SE Nr. 76:

(4 % + 11 % + 3 %) = 18 %

7.3.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

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

7.3.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

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

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

Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

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

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

Für Eigentumswohnungen außerhalb des ländlich geprägten Bereiches wird dort ein Zinssatz von 3,50 % vorgeschlagen

Wegen der aktuell noch rel. hohen Nachfrage nach derartigen Renditeimmobilien sowie des noch rel. niedrigen Kapitalmarktzinses halte ich eine Reduktion um 1,00 % für angemessen

Gewählter Liegenschaftszinssatz demnach	: 2,50 %
--	-----------------

7.3.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

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

Rein mathematisch ergibt sich demnach eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von bestenfalls 20 Jahren. Dies erscheint selbsterklärend als unrealistisch, da die Gebäude bereits saniert/modernisiert wurden. Aufgrund dessen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung festgelegt

Bei der Restnutzungsdauer handelt es sich nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV um die Anzahl der Jahre in welchen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung noch wirtschaftlich nutzbar sind. So können durchgeführte Modernisierungen oder Instandsetzungen, gleichwohl aber auch unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen

Es wird bezüglich der Restnutzungsdauer aufgrund der Anfang bis Mitte der 1990er Jahre durchgeführten Modernisierung (z.B. Erneuerung der Fenster, Modernisierung des Bades usw.), des nicht ungepflegten Objektzustandes sowie diverser durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen (beispielsweise Erneuerung der Dachhaut, Erneuerung der Heizzentrale) und der massiven Bauweise eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **40 Jahren** sachverständig geschätzt und für die weitere Wertermittlung herangezogen

Gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer demnach	: 40 Jahre
---	-------------------

7.3.11 Barwert des Jahresreinertrages

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

7.3.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV

Der Rentenbarwertfaktor ist abhängig von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes u. des Liegenschaftszinssatzes. Dieser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV (zu § 20) tabelliert u. wird von dort ungeprüft übernommen

Vervielfältiger bei 40 J. RND u. 2,50 % Liegenschaftszinssatz	: 25,10
--	----------------

7.3.13 Baumängel u. Bauschäden

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

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

Wie bereits beschrieben, sind keine wertrelevanten Mängel und Schäden erkennbar bzw. sind diese ggf. in den angewendeten Berechnungsparametern impliziert

Baumängel- u. Bauschäden	-----
---------------------------------	--------------

7.4 Ertragswert

7.4.1 Ertragswertberechnung: Sondereigentum Nr. 76

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.3.5 (Seite 31)	€		6 606.-
-				
Bewirtschaftungskosten (18 % aus 6 606.-)	sh. Pkt. 7.3.7 (Seite 33)	€	-	1 189.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.3.8 (Seite 33)	€	=	5 417.-
-				
Verz. des Bodenwertanteils (2,50 % aus 26 537.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.3.9	€	-	663.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.3.11 (Seite 34)	€	=	4 754.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.3.12 (Seite 35)		x	25,10
=				
Gebäudeertragswert		€	=	119 325.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.3.13 (Seite 35)	€	-	-----
+				
Bodenwertanteil (Sondereigentum Nr. 76)	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 32)	€	+	26 537.-
=				
Rechnerischer Ertragswert (Sondereigentum Nr. 76)		€	=	145 862.-
=				
Ertragswert Sondereigentum Nr. 76 gerundet		€		146 000.-

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von:
(146 000.- : 77 m²) 1 896.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von
(146 000.- : 6 606.-) 22,10

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Ertragswert SE Nr. 76 (sh. Seite 36 Pkt. 7.4.1)	: 146 000.-
--	--------------------

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf der Seite 36 unter Punkt 7.4.1 durchgeführte Ertragswertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 28 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Auf die vergleichende Heranziehung eines weiteren normierten Wertermittlungsverfahrens (z.B. dem Vergleichswertverfahren) wurde wegen unzureichender Vergleichspreise bzw. unzureichender Berechnungsparameter verzichtet

8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle stellt der rechnerische Ertragswert auch gleichzeitig den Verkehrswert dar, d.h. eine weitergehende Anpassung an den Markt ist nicht erforderlich

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

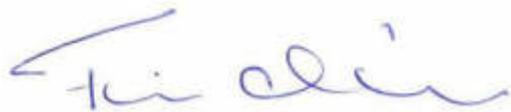
Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (18.04.2024), ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Oberndorf, Fl. Nr. 3650 (Sonder Eigentum Nr. 76) : 146 000.- Euro

in Worten: einhundertsechundvierzigtausend Euro

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

Üchtelhausen/Zell, 26.04.2024



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

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: Sondereigentum Nr. 76 (Wohnung Nr. 76, Haus Oskar-von-Miller-Str. 37, 1. OG rechts)

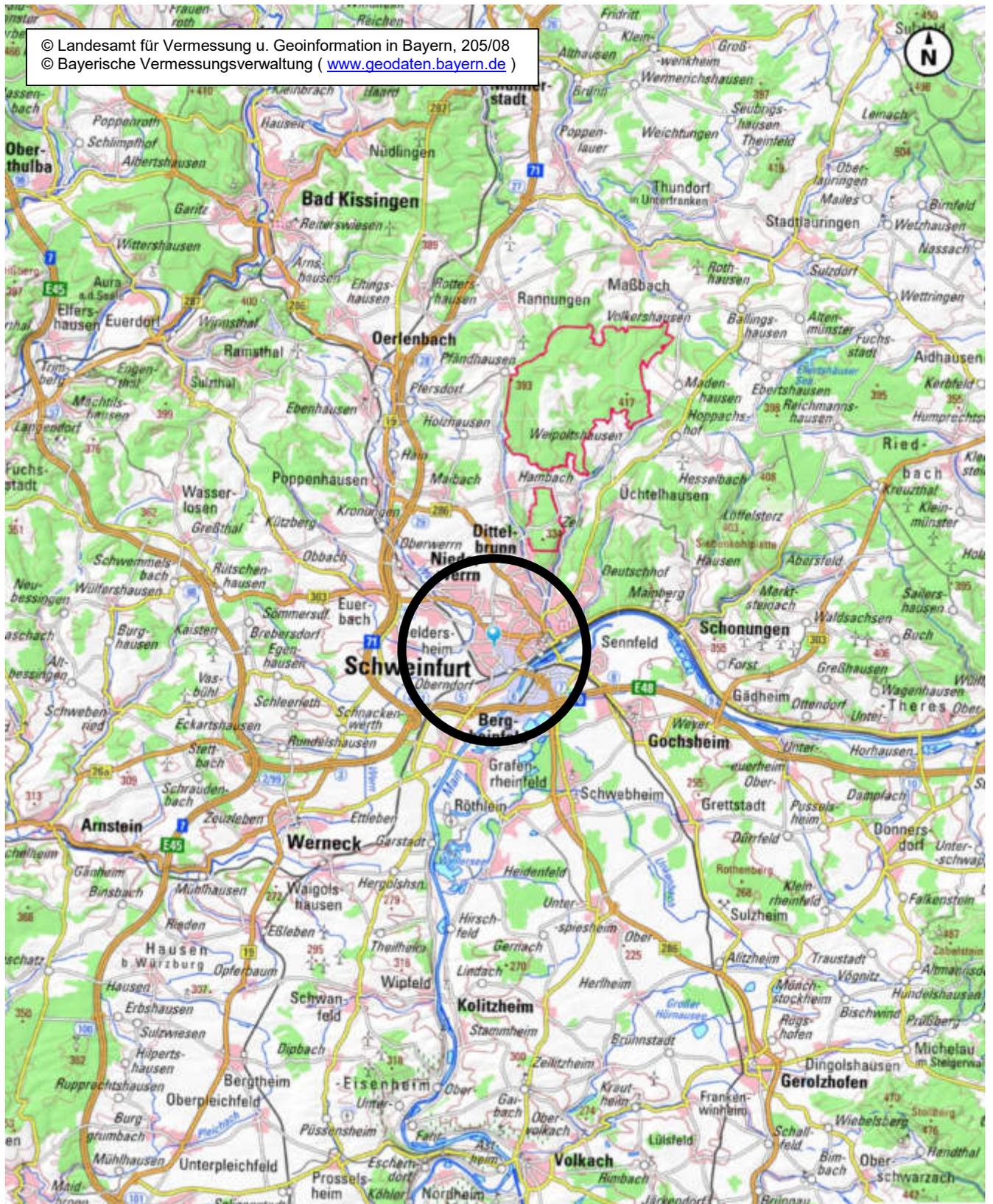
Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ²
	m	x	m	m	x	m	
Diele/Flur	3,26	x	2,385				7,78
Abstellraum	2,135	x	0,885				1,89
Schlafzimmer	3,635	x	4,135				15,03
Wohnzimmer	4,135	x	5,26				21,75
	+ 0,25	x	0,885				0,22
Küche	3,01	x	3,385				10,19
Kinderzimmer	4,49	x	2,80				12,57
	+ 1,15	x	0,90				1,04
Bad	2,80	x	1,76	1,20	x	0,35 = 0,42	4,51
Garderobe	0,90	x	1,76				1,58
Balkon/Loggia	3,40	x	1,25 x ½				2,13
	+ 3,40	x	0,80 x ½ x ½				0,68
Grundflächensumme bei Fertigmaß							79,37
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							2,38
Anrechenbare Wohnfläche							76,99
Wohnfläche g e r u n d e t							77,00

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

Gebäude: Sondereigentum Nr. 76 (Kellerraum Nr. 76)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Keller 76	3,80	x	2,80		10,64		
	+ 0,90	x	0,90		0,81		
Summe					11,45		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				11,45 m²/rd. 11,00 m²			

Gebäude: Sondereigentum 76 (PKW-Garage)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Garage 76	2,50	x	5,30		13,25		
Summe					13,25		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				13,25 m²/rd. 13,00 m²			

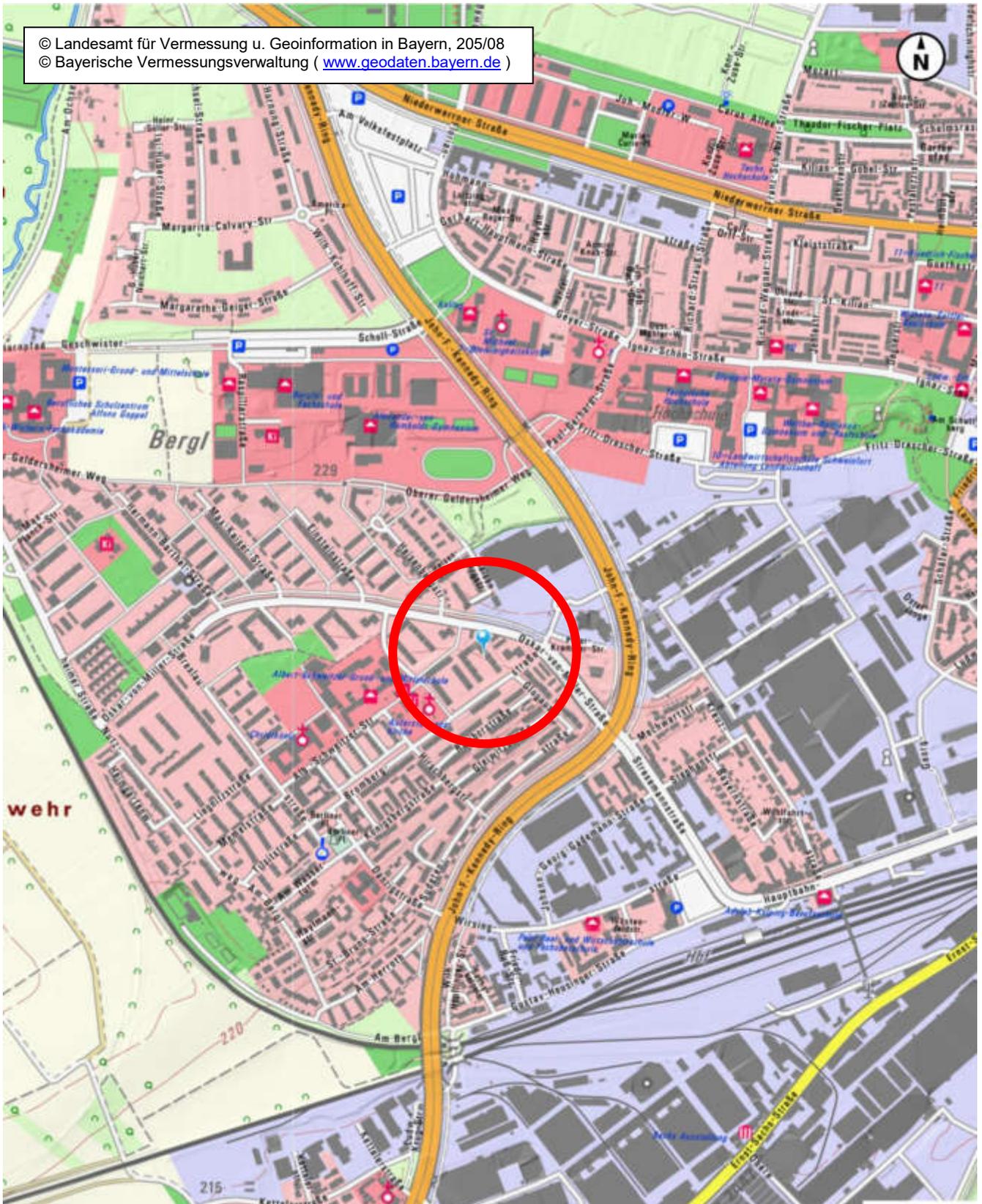
9.3 Straßenkarte



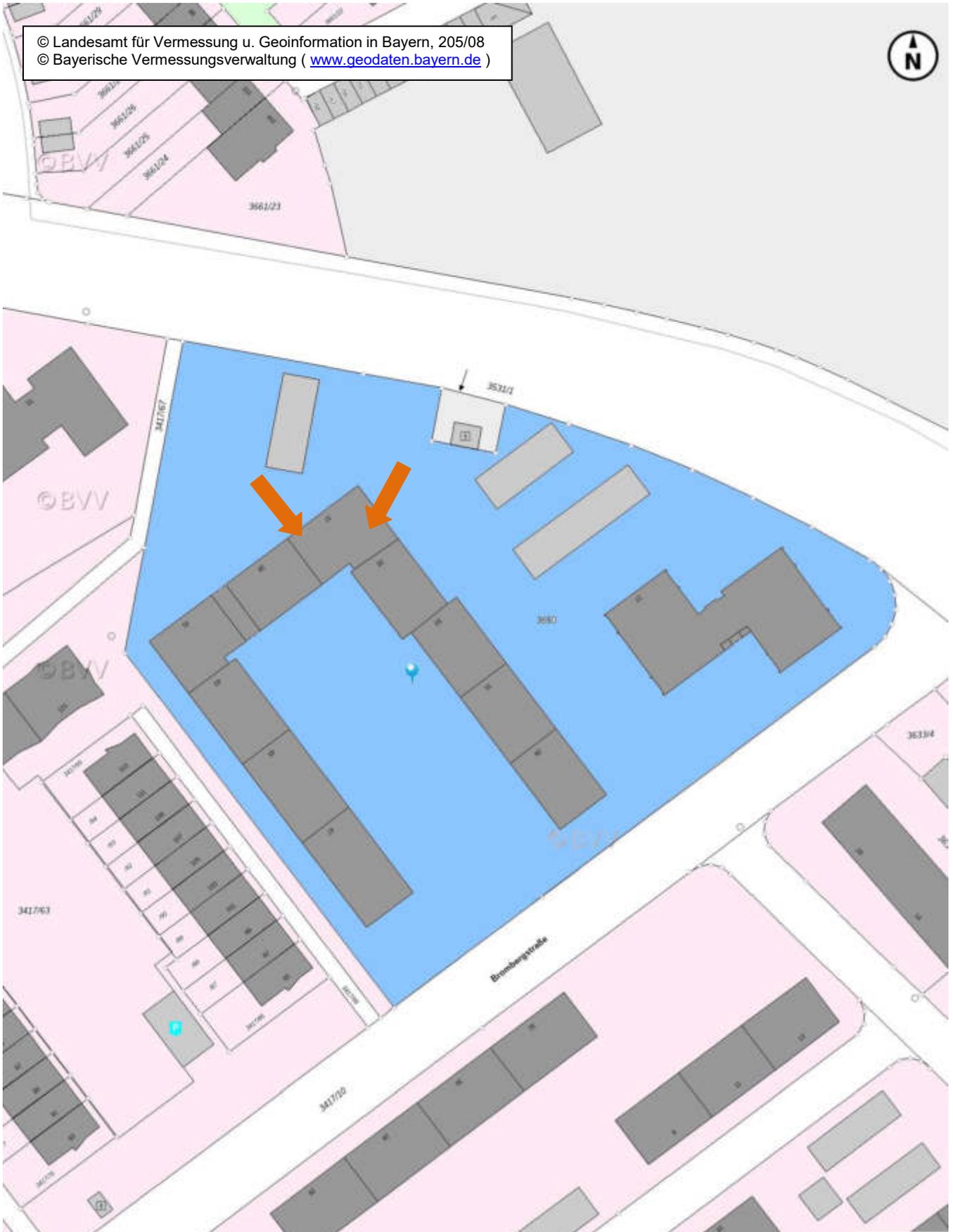
9.4 Luftbild



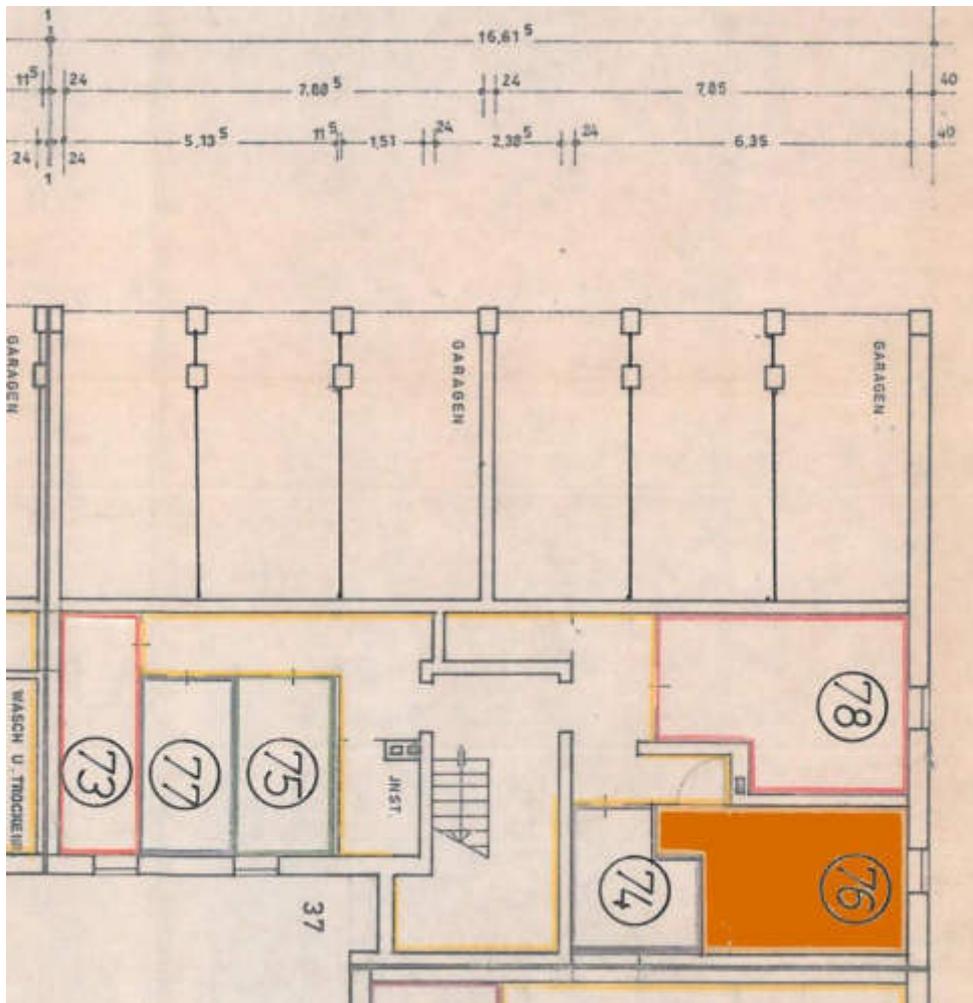
9.5 Ortsplan



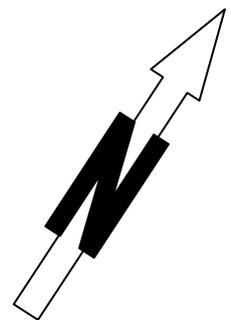
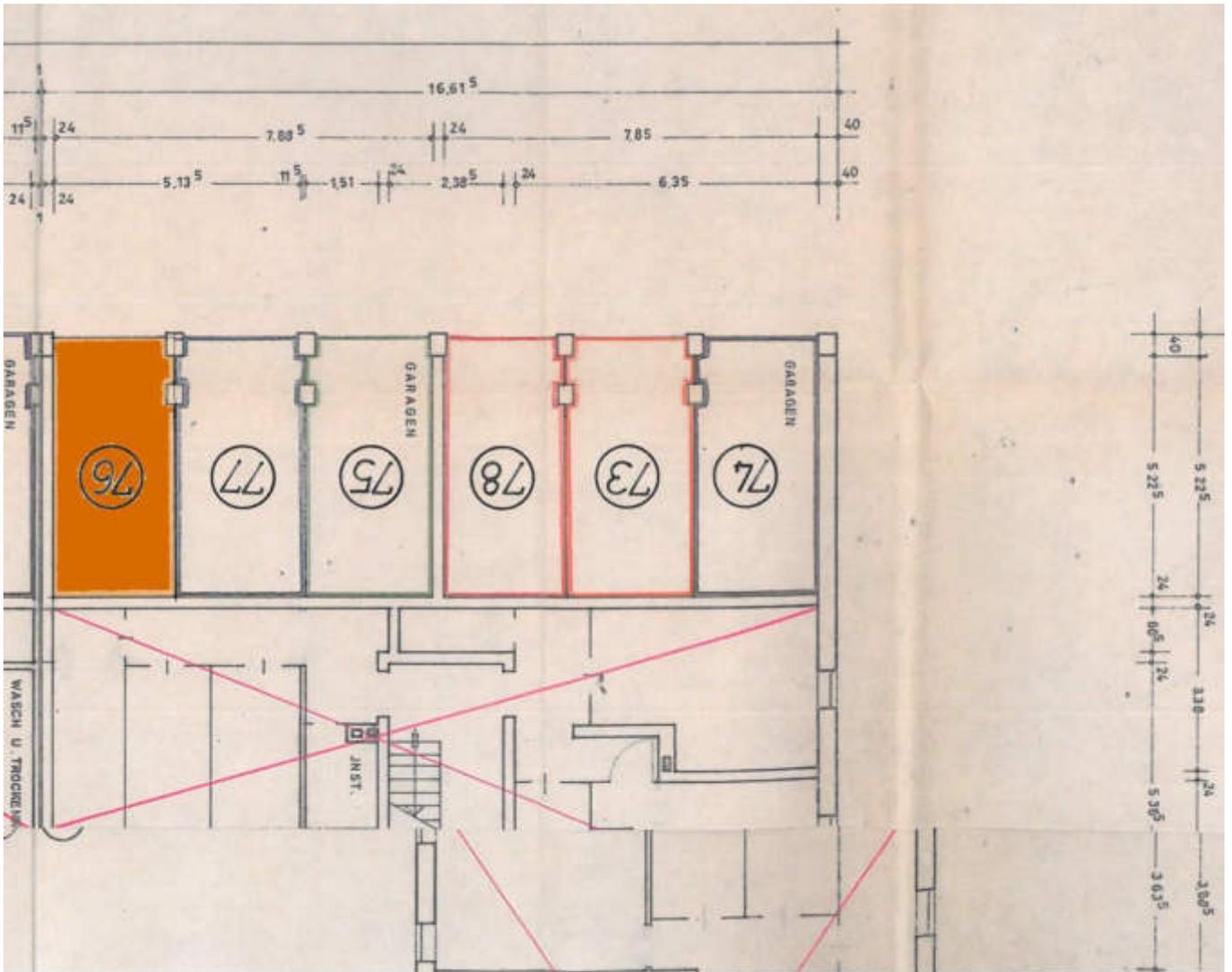
9.6 Lageplan (M 1 : 1000)



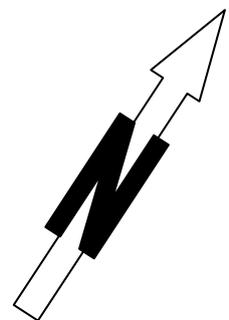
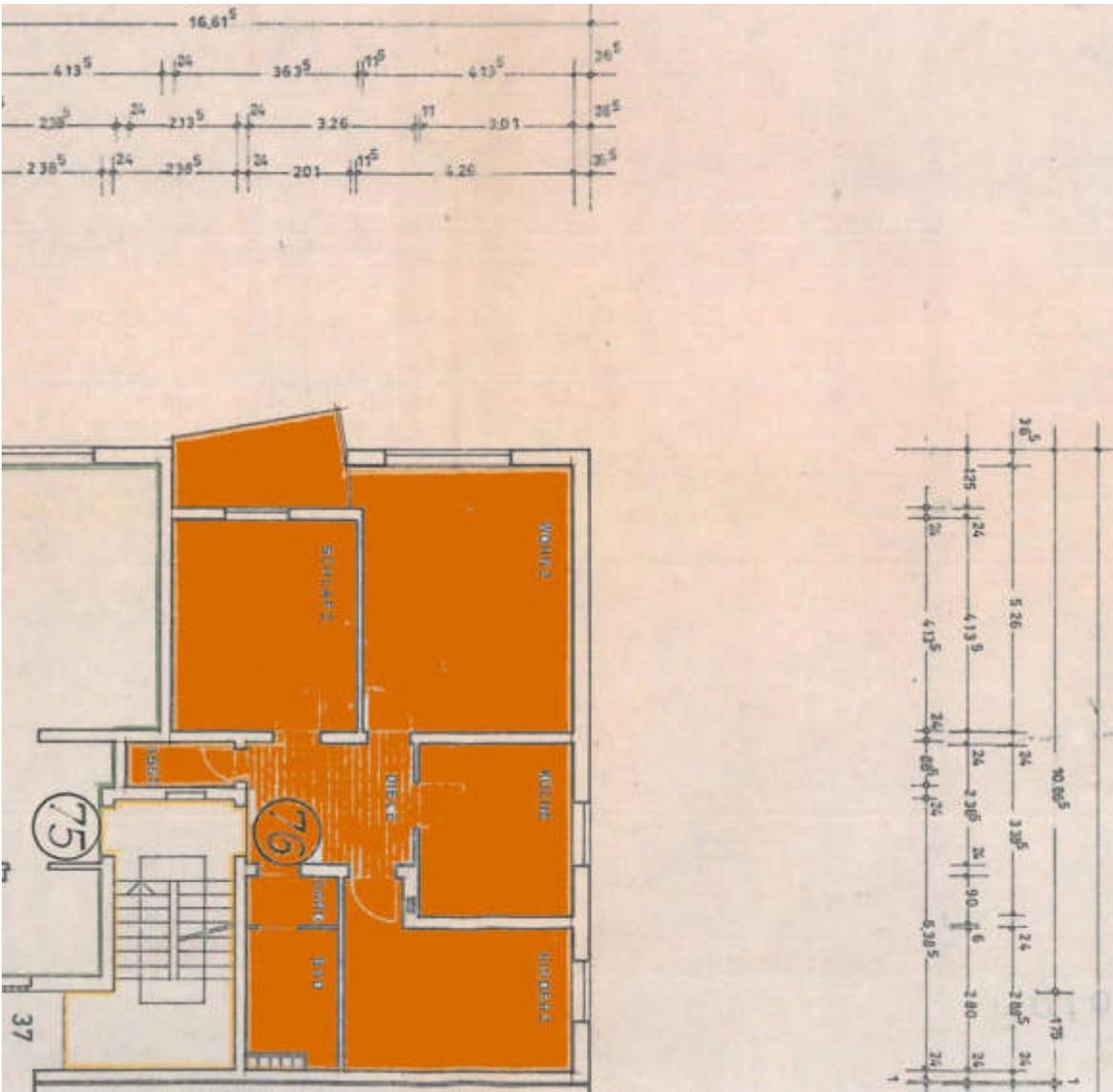
9.7 Aufteilungspläne verkleinert aus M 1 : 100: (Grundriss Kellergeschoss, Hs.-Nr. 37)



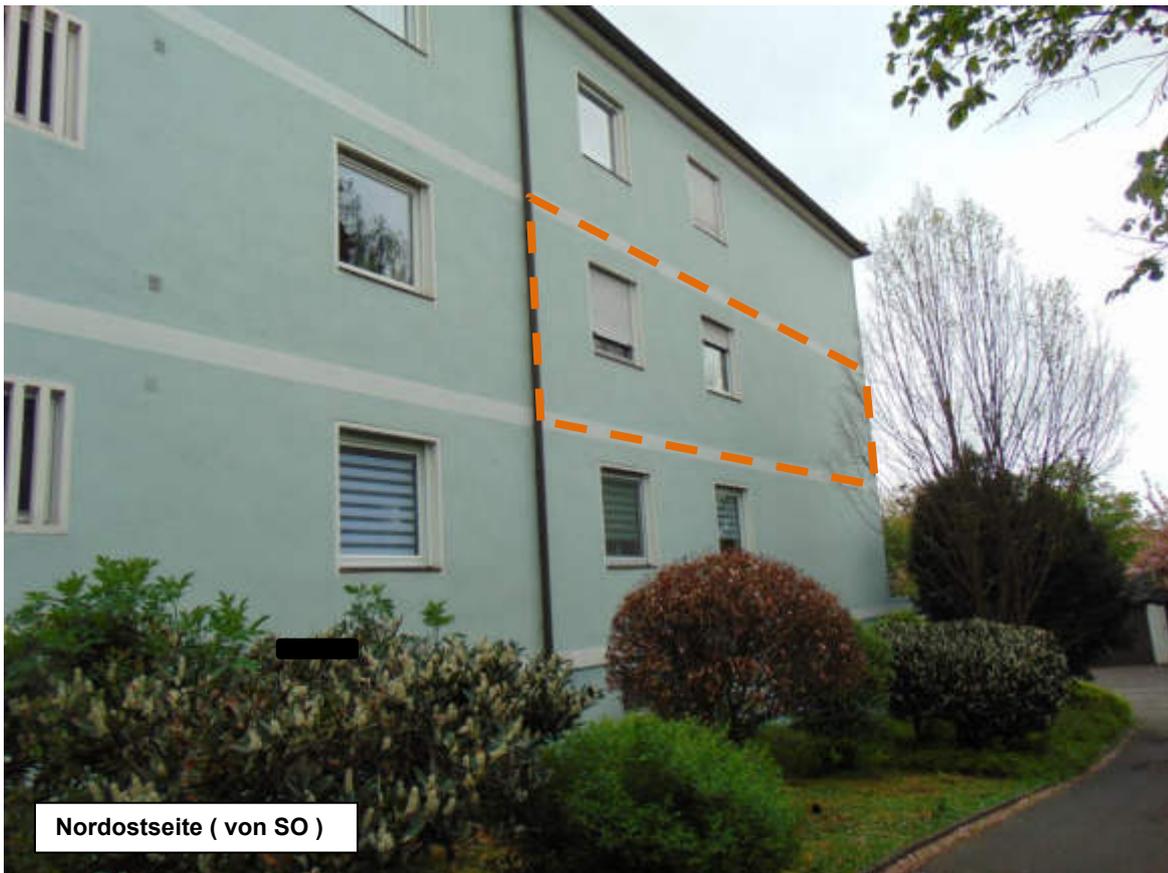
(Grundriss Untergeschoss/Garage Nr. 76, Hs.-Nr. 37)



(Grundriss 1. Obergeschoss Hs.-Nr. 37/Wohnung Nr. 76)



9.8 Lichtbilder (vom 18.04.2024)











Blick in Brombergstraße (von Nordosten nach Südwesten)



Blick in Brombergstraße (von Südwesten nach Nordosten)



Blick in die Außenanlagen (von Süden nach Norden)

9.9 Energieausweis



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Gültig bis: 24.07.2028

Registriernummer²⁾ BY-2018-002064352
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Oskar- von-Millerstraße 29-47, 97424 Schweinfurt		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³⁾	1964		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3), 4)}	2003		
Anzahl Wohnungen	60		
Gebäudenutzfläche (A _n)	4752,84 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller
M.eEM. Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

24.07.2018
Datum


Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4-Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestellen
AF-Nr.: 2010000291043

EA-Nr.: 0001007242407180000849782



Energieausweis für Wohngebäude

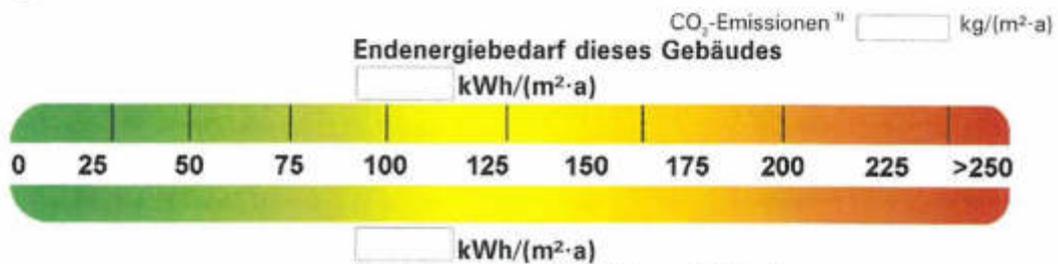
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²⁾ **BY-2018-002064352**
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV⁴⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵⁾

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

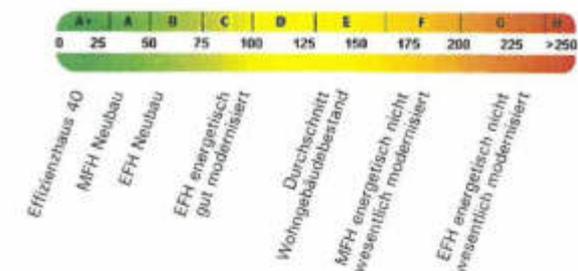
Angaben zum EEWärmeG⁶⁾

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

%
 %

Vergleichswerte Endenergiebedarf⁷⁾



Ersatzmaßnahmen⁸⁾

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: W/(m²·K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung fasst für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe
4) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau 6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
AF-Nr.: 2010000291043

EA-Nr.: 0001007242407180000849782



Energieausweis für Wohngebäude

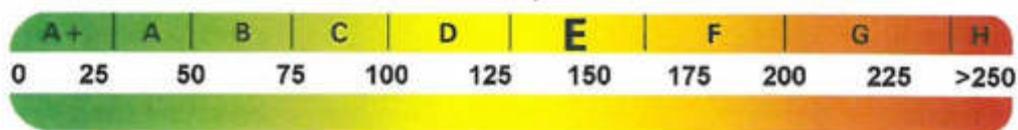
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer²⁾ BY-2018-002064352
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
135 kWh/(m²·a)



148 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

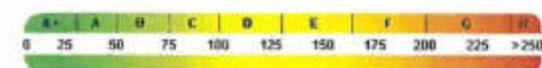
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

135 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.07.14	30.06.15	Heizöl	1,10	487.809		487.809	1,16
01.07.15	30.06.16	Heizöl	1,10	458.394		458.394	1,17
01.07.16	30.06.17	Heizöl	1,10	478.229		478.229	1,11
01.07.14	30.06.17	Warmwasserzuschlag	1,10	285.170	285.170		

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

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

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
AF-Nr.: 2010000291043

EA-Nr.: 0001007242407180000849782



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²⁾ BY-2018-002064352
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		freiwillige Angaben	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich. Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Modernisierung der Fenster (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizung	Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Erstellung dieses Energieausweises erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

AF-Nr.: 2010000291043

EA-Nr.: 0001007242407180000849782



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erläuterungen

Registriernummer²⁾ BY-2018-002064352
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur, und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.) Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV H_t). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differenzieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt; Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergiebedarf hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 15a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

9.10 Literaturverzeichnis

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