

Üchtelhausen/Zell, 10.09.2025

Gutachten S 08/2025

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

Aktenzeichen

801 K 27/25

Qualitätsstichtag	21.08.2025 (Datum der Ortsbegehung)
Stadt/Gemeinde	97422 Schweinfurt
Ortsteil/Straße	Am Vogelschuß 5
Flurstück	3003
Gebäude/Bebauung	5-Familienwohnhaus mit Doppelgarage -Eigentumswohnanlage-
Bewertungsgegenstand	a) Sondereigentum Nr. 6 (bauordnungsrechtlich illegal zu Wohnzwecken ausgebauter Spitzboden) b) Sondereigentum Nr. 10 (Kellerraum im Kellergeschoss)



Umfang des Gutachtens: 62 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 – 9
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	10
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	10 – 13
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	13 – 15
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	15 – 17
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	17
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	17 – 18
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	19
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen		
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	19 – 20
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	20 – 21
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	21 – 22
4.0 Gebäudebeschreibung		
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	22 – 23
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	23
5.0 Baubeschreibung		
5.1 Bauweise	Seite(n)	23
5.2 Baujahre	Seite(n)	24
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	24
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	24 – 27
6.0 Bautechnische Bewertung		
6.1 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	27
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n)	28
7.0 Wertermittlung		
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	28
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	28 – 29
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	29
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	29
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	29
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	29 – 30
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	30
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	30
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	30
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	30 – 31
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	31
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	31
7.3 Ertragswert	Seite(n)	31
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	31
7.3.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n)	31 – 32
7.3.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n)	32
7.3.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes	Seite(n)	32
7.3.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages	Seite(n)	33
7.3.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	33
7.3.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	33 – 35
7.3.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n)	35
7.3.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n)	35
7.3.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	35 – 36
7.3.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n)	36
7.3.12 Rentenbarwertfaktor	Seite(n)	36
7.3.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	36
7.4 Ertragswert	Seite(n)	37
7.4.1 Ertragswertberechnung a) SE Nr. 6	Seite(n)	37
7.4.2 Ertragswertberechnung b) SE Nr. 10	Seite(n)	38
8.0 Verkehrswert		
8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	38
8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse	Seite(n)	38
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	39
8.4 Marktanpassung	Seite(n)	39
8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n)	39
9.0 Anlagen		
9.1 Berechnung der Nutzfläche	Seite(n)	40
9.2 Straßenkarte	Seite(n)	41
9.3 Luftbild	Seite(n)	42
9.4 Ortsplan	Seite(n)	43
9.5 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n)	44
9.6 Aufteilungspläne (verkleinert aus M 1 : 100)	Seite(n)	45 – 50
9.7 Lichtbilder (10 Stück) vom 21.08.2025	Seite(n)	51 – 55
9.8 Energieausweis	Seite(n)	56 – 61
9.9 Literaturverzeichnis	Seite(n)	62

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 3003, Am Vogelschuß 5
Gemarkung	97422 Schweinfurt
Bewertungsgegenstand	a) Sondereigentum Nr. 6 (Dachraum im Spitzboden), vermutlich illegal zu Wohnraum ausgebaut b) Sondereigentum Nr. 10 (Kellerraum im Kellergeschoß)
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite
Verkehrswert	a) Sondereigentum Nr. 6: 4.000.- € (viertausend Euro) b) Sondereigentum Nr. 10: 5.000.- € (fünftausend Euro)
Mieter/Pächter	Vermutlich leerstehend
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	SWG Stadt- und Wohnbau GmbH Klingenbrunnstraße 10 97422 Schweinfurt Tel: 09721/7260
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

Hilfreiche Links

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

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- | | |
|--|---|
| - Auftraggeber | Amtsgericht Schweinfurt
-Abt. für Immobiliervollstreckung-
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt |
| - Auftragserteilung | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Schweinfurt (Abteilung für Immobiliervollstreckung), mit Schreiben vom 18.06.2025 unter dem Akten-/Geschäftszeichen 801 K 27/25 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten ist a) das nachfolgend beschriebene Sondereigentum Nr. 6 (illegal zu Wohnzwecken ausgebauter Spitzboden) und b) das Sondernutzungsrecht Nr. 10 (Keller-Abstellraum im Kellergeschoss) in der Straße „Am Vogelschuß 5“ der Gemarkung 97422 Schweinfurt |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert der beschlagnahmten Sondereigentumseinheiten ermittelt werden |
| - Wertermittlungsstichtag | 21.08.2025 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | <p>Das Bewertungsobjekt wurde am Donnerstag, 21. August 2025 durch den Unterzeichner ab 9.30 Uhr besichtigt</p> <p>Alle am Verfahren beteiligten wurden mit Schreiben vom 04.08.2025 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungstermin informiert. Dennoch wurde keine Innenbesichtigung der Sondereigentumseinheiten 6 u. 10 ermöglicht bzw. ist der Eigentümer der Sondereigentumseinheiten 6 u. 10 nicht zum Ortstermin erschienen</p> <p>Auftragsgemäß wurde die weitere Ortsbesichtigung von außen durchgeführt, d.h. die Wertermittlung beruht auf dem äußeren Anschein und den vorliegenden amtlichen Unterlagen. Aussagen über nicht prüfbare Umstände u. dem Zustand innerhalb des Gebäudes sind somit nicht möglich</p> <p>Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.00 Uhr</p> |
| - Zur Wertermittlung verwendete (amtliche)
Unterlagen | <p>Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Katasterplan der bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung in Schweinfurt) im Maßstab 1 : 1000 vom 24.06.2025 |

- Urkunde aus der Grundakte (Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG) des Notariats Dr. Hans-Dieter Kutter, Schweinfurt vom 17.09.2007 (URNr. 1435 K/2007) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt
- Teileigentumsgrundbuchauszug (Schweinfurt, Blattstelle 27316), Ausdruck vom 23.05.2025 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
- Teileigentumsgrundbuchauszug (Schweinfurt, Blattstelle 27320), Ausdruck vom 23.05.2025 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
- Flächennutzungsplan der Stadt Schweinfurt (Stand Oktober 2020)
- Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen
 - Richtwertauskunft aus dem Boris-Bayern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Schweinfurt (Stand 01.01.2024)
 - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Schweinfurt
 - Energieausweis für Wohngebäude (Aussteller Brunata Metrona, München) gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 12.11.2018 aus dem Besitz der Hausverwaltung
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
- Weitere Recherchen
 - Stadt Schweinfurt (Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Denkmalliste usw.)
 - Vermessungsamt Schweinfurt
 - Grundbuchamt Schweinfurt (Grundakte)
 - Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt (Hausverwaltung)

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| - Bundesland | Freistaat Bayern |
| - Regierungsbezirk | Unterfranken |
| - Stadt/Gemeinde | 97422 Schweinfurt |
| - Gemeindeteil/Straße | Am Vogelschuß 5 |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|----------------------|-------------|
| - Amtsgerichtsbezirk | Schweinfurt |
| - Grundbuchamt | Schweinfurt |
| - Grundbuch von | Schweinfurt |

- *Blattstelle*
 - a) Sondereigentum Nr. 6 27316
 - b) Sondereigentum Nr. 10 27320
- *Sonstiges* Teileigentumsgrundbuch

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- *Lfd. Nr. des Grundstückes* 1
 - *Flurstücks- Nr.* 3003
 - *Wirtschaftsart u. Lage* Am Vogelschuß 5, Gebäude- u. Freifläche
 - *Grundstücksgröße* 500 m²
 - *Mit dem Eigentum verbundene Rechte*
 - a) Sondereigentum Nr. 6 20/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Dachraum
-Im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 6-**
 - b) Sondereigentum Nr. 10 10/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Keller
-Im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 10-**
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 27311 bis Blatt 27324)
Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt
Sondernutzungsrechte gemäß § 15 WEG sind wie folgt vereinbart:
 - a) - die der Eigentumseinheit Nr. 2 vorgelagerte Terrassenfläche (rot schraffiert gemäß Lageplan und mit „SNR zu 2“ bezeichnet) wird der Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 laut Aufteilungsplan zugeordnet
 - b) - die Nutzung der drei KFZ-Abstellplätze im Freien mit den Bezeichnungen „SNR 1, SNR 2 und SNR 3“ ist geregelt
- Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 17.09.2007 URNr.1435 K 2007 Notar Dr. Kutter, Schweinfurt Bezug genommen; übertragen aus Blatt 26664; eingetragen am 21.09.2007

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- *Lfd. Nr. der Eintragung* 2
- *Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis* 1 (= Fl. Nr. 3003/Sondereigentum Nr. 6 u. 10)

- | | |
|----------------------------|--|
| - Grundstückseigentümer | sh. Grundbuch |
| - Eigentumsverhältnisse | Alleineigentum an Sondereigentumseinheit Nr. 6 u. 10 |
| - Grundlage der Eintragung | Auflassung vom 12.08.2014; eingetragen am 03.12.2014 |

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

- | | |
|--|---|
| - Lfd. Nr. der Eintragung | 2 |
| - Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis | 1 (= Fl. Nr. 3003/Sondereigentum Nr. 6 u. 10) |
| - Lasten u. Beschränkungen | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt - Immobilienvollstreckung, AZ: 801 K 27/25); eingetragen am 23.05.2025 |

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

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

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- | | |
|-------------------|---|
| - Allgemeine Lage | <p>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</p> <p>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</p> <p>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“</p> |
|-------------------|---|

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. 56 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. 54.500 Einwohner wobei hier eine geringfügig steigende Tendenz zu verzeichnen ist (Stand 31.12.2024)

- *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. 1.526 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 218 und 219 m ü. NN.

- *Bundesland*

Freistaat Bayern

- *Regierungsbezirk*

Unterfranken

- *Landeshauptstadt*

München (ca. 1.505.000 Einwohner, ca. 275 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage*

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am Fuße des Stadtteils „Hochfeld“, ca. 100 m östlich der Deutschhöfer Straße (= Bundesstraße 286) bzw. zwischen Schützenstraße und Klingenbrunnstraße, Ecke „Am Vogelschuß/Jägerstraße“

- *Wohnlage*

Die Wohnlage ist als mittlere Wohnlage zu bezeichnen (Wohnlage ohne besondere Vor- oder Nachteile)

Die mittlere Wohnlage ist gekennzeichnet durch Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der Innenstadt und der alten Ortsteile, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage haben

- 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. 1,00 bis 2,00 km
- *Geschäftslage*
- Keine klassifizierte bzw. qualifizierte Geschäftslage, zudem lt. Flächennutzungsplan Lage innerhalb von Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO d.h. für störende gewerbliche Nutzung nicht geeignet
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz*
- Das Bewertungsobjekt hat ab der Deutschhöfer- bzw. der Rhönstraße (in ca. 100 m Entfernung) einen direkten Anschluss an die Bundesstraße 286
- Des Weiteren durchziehen die Bundesstraßen 26 und 303 das Stadtgebiet Die Bundesstraße 19 befindet sich zudem in ca. 4 km Entfernung
- Die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Schweinfurt Hafen-West u. Hafen Ost) ist in ca. 4 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Dreieck Werntal) ist in ca. 7 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 (Autobahndreieck Schweinfurt/Werneck) ist in ca. 13 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Schweinfurt/Wiesentheid) ist in ca. 35 km Entfernung zu erreichen
- *Flughäfen*
- Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt, im ca. 23 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. 142 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 104 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 193 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 145 km Entfernung) zu finden
- *Bahnhöfe*
- Nächstgelegene Bahnhöfe für den Personenverkehr sind der Stadtbahnhof Schweinfurt in ca. 1,00 km Entfernung bzw. der Hauptbahnhof Schweinfurt in ca. 3,00 km Entfernung
- Der Hauptbahnhof Schweinfurt ist neben dem Bahnhof Schweinfurt Stadt und dem Haltepunkt Schweinfurt Mitte (ca. 1,5 km Entfernung) einer von drei betrieblich genutzten Bahnstationen für den Personenverkehr der Stadt, der täglich etwa 7.000 Reisende zählt. Er besteht aus einem kombinierten Durchgangs- und Kopfbahnhof. Im südlichen Bereich der Gleisanlagen befindet sich heute der einzige Güterbahnhof Mainfrankens, mit dem einzigen Containerterminal Unterfrankens

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

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Hauptbahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 39 km Entfernung

Der Hauptbahnhof Würzburg ist überregionaler Knotenpunkt im Personenfernverkehr der Deutschen Bahn

Dort treffen sich eine Nord-Süd-Verbindung von Hamburg/Bremen, Hannover, Göttingen und Kassel nach Nürnberg und München mit der von Nordwest nach Südost verlaufenden Trasse aus dem Ruhrgebiet, dem Rheinland und Frankfurt am Main nach Regensburg, Passau, Wien und weiter nach Budapest

Es bestehen mindestens stündliche Verbindungen. Am Hauptbahnhof ergeben sich pro Stunde zwei Taktknoten mit Anschlüssen in alle Richtungen. Die Verbindung mit Heilbronn-Stuttgart oder nach Erfurt wird nur mit Zügen des Regionalverkehrs angeboten

- 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 Linien 120 (Oberndorf – Hauptbahnhof – Roßmarkt – Deutschhöfer Straße – Silvana u. zurück) ist die Haltestelle „Schützenstraße“ in fußläufiger Entfernung

Der zentrale Omnibusbahnhof „Rossmarkt“ ist in ca. 1,5 km Entfernung erreichbar. Von dort erschließt sich das gesamte Liniennetz des örtlichen Stadtbusverkehrs

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

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung	Überwiegend Mehrfamilien-Wohnhausbebauung
- Benachbarte (störende) Betriebe	Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht wesentlich störend dar
- Beeinträchtigung durch/ Emissionen	Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen feststellbar
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände	Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- Kindergärten u. Kinderhorte	<p>Insgesamt stehen im Stadtgebiet von Schweinfurt 24 Kindergärten (mit rd. 1.600 Betreuungsplätzen), zwei Kinderkrippen (mit rd. 24 Betreuungsplätzen) sowie vier Schülerhorte (mit rd. 175 Betreuungsplätzen zur Verfügung)</p> <p>In geringer Entfernung zum Bewertungsgrundstück befinden sich der katholische Kindergarten St. Anton (dreigruppiger Kindergarten mit ca. 72 Plätzen für die Regelkinder im Alter von drei Jahren bis zur Einschulung und einer Krippengruppe für Kinder ab dem ersten Lebensjahr) sowie der evangelische Kindergarten Gartenstraße (viergruppiger Kindergarten mit ca. 99 Plätzen für die Regelkinder im Alter von drei Jahren bis zur Einschulung und einer Krippengruppe für Kinder ab dem ersten Lebensjahr)</p> <p>Kindergärten alternativer Erziehungsformen (z.B. Walldorf-, Montessori- und Waldkindergarten) sind ebenfalls im Stadtgebiet von Schweinfurt vorhanden</p>
- Schulische Einrichtungen	<p>Insgesamt sind im Stadtgebiet Schweinfurt 13 Volksschulen (Grund-, Haupt- u. Mittelschulen) verfügbar</p> <p>Die nächstgelegene Grundschule ist die „Schiller-Grundschule“ in fußläufiger Entfernung, die nächstgelegene Haupt- bzw. Mittelschule ist die „Auen-Mittelschule“ in ca. 800 m Entfernung</p> <p>Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit den Klassen fünf bis neun, besteht -mit dem sog. „M-Zug“ (mittlerer Reife-Zug an Hauptschulen) bzw. den Mittelschulklassen sieben bis zehn dort auch die Möglichkeit den mittleren Bildungsabschluss zu erlangen</p>
- Weiterführende Schulen	<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),</p>

eine Wirtschaftsschule mit privater Realschule (Pelz-Schule) mehrere berufsbildende Schulen (Ludwig-Erhard-Schule, Dr. Georg-Schäfer-Schule, Kolping-Schulwerk, Alfons-Goppel-Schule) verschiedene Fachakademien (z.B. Fahrzeugakademie, Fachschule für Maschinenbautechniker, Fachakademie für Sozialpädagogik), sowie die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen)

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 im ca. 41 km entfernten Würzburg, bzw. die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und angewandte Informatik ist zudem im ca. 56 km entfernten Bamberg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs (für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe) bestehen u.a. in geringer Entfernung zum Bewertungsgrundstück (z.B. Norma, Aldi u. Rewe im Gewerbegebiet Heckenweg, Metzger u. Bäcker in der Dittelbrunner Straße, Edeka am Theuerbrunnleinsweg, Getränkemarkt an der Hochfeldstraße, Bäcker in der Birkenstraße, Lidl mit Poststelle und Getränkehandel an der Turngemeinde usw.)

Ebenso sind im näheren Umfeld eine Reihe von verschiedenen Dienstleistern (Frisöre, verschiedene Handwerksbetriebe, Banken, Sparkassen, Tankstellen, Gasthäuser usw.) angesiedelt

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 1,00 u. 2,00 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 Berg-rheinfeld, sowie das Naturschutzgebiet „Elmuß“ auf dem Gemeindegebiet von Röthlein beliebtes Ausflugsziel der Bevölkerung von Schweinfurt

- Medizinische Versorgung

Praktizierende Ärzte -aller gängigen Fachrichtungen- sind im Stadtgebiet 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 Ärztezah 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. 934 Krankenhausbetten zur Verfügung

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

Ein Zentrum für Orthopädie u. Psychiatrie befindet sich im ca. 12 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 beispielsweise die katholische Kirche „St. Anton“ sowie die evangelisch-lutherische „Christuskirche“

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. 2 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. 7,10 % (bezogen auf alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) liegt die Stadt Schweinfurt deutlich über der Bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit insgesamt rd. 4,20 % und auch über dem Niveau der bundesdeutschen Arbeitslosenquote mit derzeit rd. 6,40 %

Ein deutlich positiver Pendlersaldo von ca. + 32.930 bei rd. 21.965 sozialversicherungspflichtig beschäftigten am Wohnort, zeigt dennoch ein gutes Arbeitsplatzangebot im Bereich der kreisfreien Stadt Schweinfurt auf (ca. 54.895 zivile Arbeitsplätze am Ort vorhanden)

- Steuerhebesätze

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

- Zentralitätsstufe

Die Stadt Schweinfurt fungiert als Oberzentrum (Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung ihres Oberbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen. Sie sollen in ihren Aufgaben für die Sicherung des Standorts Bayern und die Ausgestaltung der wieder erreichten zentralen Lage des Landes in der Mitte Europas gestärkt und weiter entwickelt werden.

Dabei sollen die Möglichkeiten der Zusammenarbeit zur Erhöhung der Standortattraktivität und Leistungsfähigkeit, insbesondere auch von Oberzentren außerhalb der großen Verdichtungsräume, genutzt werden. In den Oberzentren sollen im Rahmen der für das ganze Land und für den jeweiligen Verflechtungsraum anzustrebenden Entwicklung die Standortvoraussetzungen mit hohen Anforderungen an Infrastruktur und Fühlungsvorteile weiter ausgebaut und gesichert werden)

- Kaufkraftkennziffer

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) der kreisfreien Stadt Schweinfurt beträgt **95,40**

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 95,40 % 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 **183,90**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 83,90 % 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 **192,77**

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- Straßenart

„Am Vogelschuß“ = normale Erschließungsstraße,
„Jägerstraße“ = wie vor, jedoch Sackgasse

- Zufahrtsmöglichkeiten

Das Bewertungsgrundstück in der Straße „Am Vogelschuß“ bzw. in der „Jägerstraße“ ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes (etwa ab halber Höhe des Bewertungsgrundstücks) 30 km/h (Zone 30), zuvor (aus südwestlicher Richtung bzw. von Schützenstraße kommend) 50 km/h

- Straßenausbau

Die Straßen im Bereich des Bewertungsgrundstückes sind voll ausgebaut

Jeweils Beiderseitig der Fahrbahn sind befestigte Gehwege vorhanden

Befestigung Fahrbahnen und Gehwege Bitumen-Schwarzdecke

Straßenlaternen sind sowohl in der Straße „Am Vogelschuß“ als auch in der „Jägerstraße“ jeweils einseitig der Fahrbahn in regelmäßigen Abständen installiert

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes (inklusive Gehwege) ca. 9,50 m („Am Vogelschuß“) bzw. ca. 8,50 m („Jägerstraße“)

- Öffentliche Stellflächen

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

In der Straße „Am Vogelschuß“ sind zahlreiche öffentliche Stellflächen entlang der Fahrbahn (einseitig) vorhanden. Entlang der nordwestlichen Fahrbahnseite besteht eingeschränktes Halteverbot. Die hier vorhanden Stellflächen sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung

Weitere Stellflächen bestehen entlang der Südwestseite der Jägerstraße, allerdings ist das Parken hier nur mit kostenpflichtigem Anwohner-Parkausweis (Nr. C1–100) zulässig. Entlang der Nordostseite der Jägerstraße besteht absolutes Halteverbot

Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins muss als rel. hoch eingestuft werden

- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz

- Elektrische Energie

- Gas

- Wasser

- Telefon

- Fernseh-Erdkabel

- Kabel-Internet (mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload)

- DSL-Internet (mit bis zu 250 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen- Zuwegungen innerhalb des Grundstückes | <ul style="list-style-type: none">- Öffentliches Kanalnetz- Elektrische Energie- Gas- Wasser- Telefon- Fernseh-Erdkabel <p>Alle Zuwegungen innerhalb des Grundstückes ausreichend befestigt (sh. hierzu auch Beschreibung der Außenanlagen)</p> |
|---|--|

2.3.8 Gestalt u. Form

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Grundstücksgestalt- Straßenfrontlänge- Grundstücksbreite- Grundstückstiefe- Grundstückstopographie- Baugrund/ Bodenklasse- Grundwasserstand | <p>Annähernd rechteckig bzw. leicht trapezförmig (sh. Katasterplan in der Anlage)</p> <p>Die Straßenfrontlänge zur Straße „Am Vogelschuß“ beträgt rd. 28,00 m bzw. zur Jägerstraße rd. 16,50 m</p> <p>Die mittlere Grundstücksbreite (von Südosten nach Nordwesten) beträgt rd. 18,50 m</p> <p>Die mittlere Grundstückstiefe (von Nordosten nach Südwesten) beträgt ca. 27,50 m</p> <p>Leicht nach Nordosten fallendes Gelände (Höhenunterschied von Südwesten nach Nordosten rd. ein Meter)</p> <p>Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus</p> <p>Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt</p> <p>Auf Grund der Höhenlage bzw. der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Marienbach) sind negative Grundwassereinflüsse zwar nicht zu vermuten, allerdings ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in geringer Tiefe ansteht</p> <p>Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar</p> <p>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</p> |
|---|---|

(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)

Lt. dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt haben bisherige Marienbach-Hochwässer (auch extreme Hochwasserkulissen) das Bewertungsgrundstück nicht erreicht

- 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 3003 der Gemarkung Schweinfurt **nicht** im Altlastenkataster „ABuDIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem der Stadt Schweinfurt) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

- Kriegs-Altlasten

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

Lt. Schadenskataster der Stadt Schweinfurt aus dem Jahre 1945 war auch das Bewertungsgrundstück am 24.02.1944 von diesen Angriffen betroffen. Lt. Kataster wurde das aufstehende Gebäude dabei schwer beschädigt bzw. zu ca. 65 % zerstört

Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass eventuell vorhandene Altlasten (Blindgänger, Munitionsreste usw.) spätestens nach Kriegsende bzw. mit Wiederaufbau der Gebäude ordnungsgemäß entfernt wurden

Die Wertermittlung geht im Hinblick auf Kriegsalastlasten 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 -soweit von außen möglich- stichpunktartig überprüft

Offensichtlich wurde in der Vergangenheit der Spitzboden (= Sondereigentum Nr. 6) illegal zu Wohnzwecken ausgebaut. Mit Bescheid vom 08.12.2023 (Aktenzeichen 2023-328-BE) der Stadt Schweinfurt (Bauverwaltungs- und Umweltamt) wurde dem Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 6 die Nutzung zu Wohn- u. und sonstigen Aufenthaltszwecken unter Androhung von Zwangsgeld in Höhe von 5.000.- € bei Zuwiderhandlung, untersagt

Aufenthaltsräume im Dachgeschoss müssen nach Artikel 45 u. 48 der Bayerischen Bauordnung eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Nutzfläche haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 dabei außer Betracht bleiben

Der Dachraum im Spitzboden erfüllt diese Voraussetzungen ausdrücklich nicht, d.h. eine nachträgliche Baugenehmigung/Legalisierung als Wohn- bzw. Aufenthaltsraum ist nicht zu erwarten

Ansonsten kann davon ausgegangen werden, dass die formelle u. materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen gewährleistet ist (zumindest in Bezug auf das ebenso bewertungsgegenständliche Sondereigentum Nr. 10)

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

Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie der Richtigkeit der Darstellung in den in der Anlage beigefügten Aufteilungsplänen kann keine Gewähr übernommen werden (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)

- *Stand der Bauleitplanung*

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor (unbeplanter 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 handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine Wohnbaufläche (W)

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

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. nach der Eigenart des Gebietes bzw. der 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 Grundflächenzahl (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

- <i>Tatsächliche Grund- flächenzahl (überschlägig)</i>	Wohnhaus EG	19,20 x 9,70	= 186,24
	Garage	5,99 x 5,75	= 34,44
	Garagenzufahrt	5,99 x 2,50	= 14,98
	Stellplätze	7,00 x 5,00	= 35,00
	Kellerabgang	3,80 x 1,25	= 4,75
	Schuppen	6,00 x 2,50	= 15,00
zusammen			= 290,41

Berechnung GRZ: $290,41 \text{ m}^2 : 500 \text{ m}^2 = 0,581$

GRZ tatsächlich: ~ 0,58* (max. zul. 0,60)

- <i>Tatsächliche Geschoss- flächenzahl (überschlägig)</i>	Erdgeschoss	19,20 x 9,70	= 186,24
	1. Obergeschoss	19,20 x 9,70	= 186,24
	Dachgeschoss	19,20 x 9,70 x 0,75	= 139,68
zusammen			= 512,16

Berechnung GFZ: $512,16 \text{ m}^2 : 500 \text{ m}^2 = 1,024$

GFZ tatsächlich: ~ 1,02 (max. zul. 1,20)

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- *Gebäudeart u. Nutzung*

Voll unterkellertes, zweigeschossiges 5-Familien-
wohnhaus (Eigentumswohnanlage) mit ausgebautem
Dachgeschoss und illegal zu Wohnzwecken ausge-
bautem Spitzboden

Im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich zu-
dem ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Gara-
gengebäude (Doppelgarage) mit Flachdach bzw. im
nordwestlichen Grundstücksbereich befindet sich
zudem eine eingeschossige Fahrradhalle mit Pult-
dach

Bewertungsgegenstand ist **a)** das **Sondereigentum
Nr. 6** (illegal zu Wohnzwecken ausgebauter Spitzbo-
den) und **b)** das **Sondereigentum Nr. 10** (Keller-
raum)

- *Grundrissgestaltung*

a) Sondereigentum Nr. 6

Nicht feststellbar, lt. Teilungserklärung unausge-
bauter Spitzboden, tatsächlich vermutlich Wohnraum
mit Küchenzeile und Bad (Ausbau jedoch bauord-
nungsrechtlich illegal und nicht genehmigungsfähig)

b) Sondereigentum Nr. 10

Nicht feststellbar, lt. Teilungserklärung rel. großer
Kellerraum im Kellergeschoss

Neben den üblichen Verkehrsflächen, einem Haus-
technikraum, einem nur von außen (über rückwärtig-
en Hof bzw. äußerem Kellerabgang zugänglichen
Waschraum, der rückwärtigen Hoffläche mit einer
Fahrradhalle, stehen der Eigentümergemeinschaft
keine besonderen Gemeinschaftsflächen zur Verfüg-
ung

- | | |
|------------------------------------|---|
| - Geschosshöhen | Kellergeschoss : ~ 2,00 m
Spitzboden : ~ 0,00 bis 3,50 m |
| Anmerkung: | Die Geschosshöhen sind jeweils gemessen von Oberkante RFB des jeweiligen Geschosses bis Oberkante RFB des darüber liegenden Geschosses

(Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden) |
| - Lichte Raumhöhen | Kellergeschoss : ~ 2,30 m
Spitzboden : ~ 0,00 bis 3,00 m |
| Anmerkung: | Die lichten Raumhöhen sind jeweils von Oberkante FFB bis Unterkante Fertigdecke gemessen

(Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden) |
| - Erweiterungsmöglichkeiten | Keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar, GRZ- u. GFZ bereits annähernd bestmöglich ausgenutzt |
| - Deckennutzlasten | Statische Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keine derartigen Unterlagen verfügbar

Die Wertermittlung geht davon aus, das sämtliche Geschossdecken gemäß ihres jeweiligen Nutzungszweckes bemessen sind u. dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit (für Wohnzwecke) aufweisen |

4.2 Flächen u. Massen

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

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

<u>NFL demnach:</u> |
| a) Sondereigentum Nr. 6 | rd. 48 m² (Spitzboden) |
| b) Sondereigentum Nr. 10 | rd. 36 m² (Kellerraum) |

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

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

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

5.2 Baujahre

- <i>Grundsubstanz</i>	Unbekannt, vermutlich zwischen 1950 und 1955
- <i>Sanierung/Modernisierung</i>	Nicht feststellbar, rel. umfängliche Sanierung u. Modernisierung (z.B. Erneuerung Dachhaut, Fenster, Eingangstür usw.) sowie Erweiterung um Balkone, Terrassen und Garage geschätzt zwischen 2005 und 2007

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 21.08.2025

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann ein Anspruch auf Vollständigkeit nicht erhoben werden

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

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

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

- Fundamente/Gründung	Nicht feststellbar, vermutlich Stampfbeton-Streifenfundamente bzw. Beton-Sohlplatte
- Außenwände	Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich Stampfbeton-Massivwände (eventuell gegen Erdreich betoniert), Geschoss-Umfassungswände eventuell Vollziegel- bzw. Beton-Hohlblock-Mauerwerk
- Innenwände	Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich Vollziegel-Mauerwerk, tragende Geschoss-Zwischenwände vermutlich Vollziegel-Mauerwerk, ansonsten vermutlich Schwemmstein-Mauerwerk
- Decken	
Konstruktion	Über Kellergeschoss eventuell Spannbeton-Binderdecken (sog. Rapidbalken-Decken) mit Überbeton, ansonsten nicht feststellbar, eventuell wie vor, eventuell auch Holz-Balkendecken
Aufbau	Nicht feststellbar, vermutlich Zement-Verbundestrich bzw. Holz-Dielen, Verlegeplatten o.ä.
Untersichten	Nicht feststellbar

- Dach

Konstruktion
Wärmedämmung

Nadelholz-Dachstuhl (vermutlich Sparrendachstuhl)
Nicht feststellbar, vermutlich Mineralwolle zwischen Sparren
Soweit erkennbar, Ton-Ziegel
Kupferblech

Eindeckung
Rinnen u. Fallrohre
Sonstiges

- Treppen

KG bis EG
EG bis Spitzboden

Nicht feststellbar
Nicht feststellbar

- Wandbehandlung

außen

Sockel gestockte Betonfläche mit Farbanstrich, ansonsten mineralische Rauputzflächen mit Farbanstrich

innen

Nicht feststellbar

- Fenster

Soweit erkennbar, senkrecht stehende Fenster lackierte Holz-Isolierglasfenster mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen, Spitzboden Kunststoff-Isolierglas-Dachliegefenster (Schwingflügel)

- Sonnenschutz

EG und OG straßenseitig lasierte Holz-Klappläden, DG straßenseitig Kunststoff-Rollläden, ansonsten -soweit erkennbar- ohne außenliegenden Sonnenschutz

- Türen

Eingangstüren
Innentüren

Hauseingangstür profilierte Leichtmetalltür
Nicht feststellbar

- Fußböden

Nicht feststellbar

- Heizung

Zentrale

Warmwasserbereitung

Heizkörper
Brennstoffbevorratung

Nicht feststellbar, vermutlich Gas-Thermenheizung je Einheit
Nicht feststellbar, vermutlich zentral über Gas-Therme (vermutlich Durchlauferhitzung)
Nicht feststellbar
Entfällt

- Installation

Frischwasser
Heizleitungen
Abwasser

Nicht feststellbar
Nicht feststellbar
Nicht feststellbar

- Sanitär

a) Sondereigentum Nr. 6

b) Sondereigentum Nr. 10

Nicht feststellbar, vermutlich Duschbad und Küchezeile
Nicht feststellbar, vermutlich keine sanitäre Einrichtung

- Elektro

Nicht feststellbar

- Wärmeschutz

Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch best-
enfalls DIN 4108 – 2. Änderung von 1981 bzw. der 3.
Wärmeschutzverordnung von 1995 entsprechend

Soweit erkennbar lediglich durchschnittlicher Stand-
ard (Außenwände ohne zusätzlichen Wärmeschutz,
Dämmung Dachraum nicht beurteilbar, Fenster be-
reits isolierverglast usw.)

Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV
von außen nicht erkennbar

Lt. vorliegendem Energieausweis für Wohngebäude
gemäß §§ 16 ff. EnEV, vom 12.01.2018 aus dem Be-
sitz der Hausverwaltung (Aussteller „Brunata Metro-
na“) beträgt der Energieverbrauchskennwert 83,20
kWh/(m²a), was im Wesentlichen der Energieeffi-
zienzklasse „C“ entspricht

- Schallschutz

Von außen keine besonderen Schallschutzmaß-
nahmen erkennbar, eventuell jedoch Trittschalldäm-
mung unter Estrich vorhanden

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

- Brandschutz

Von außen keine besonderen Brandschutzmaß-
nahmen erkennbar

Vermutlich jedoch mindestens DIN 4102 (Brand-
schutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung
entsprechend

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

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

- Garage (nicht Gegenstand der Wertermittlung)

Beton-/Stahlbeton-Streifenfundamente bzw. Stahl-
beton-Sohlplatte, Umfassungswände KSL-Sicht-
mauerwerk, Decke über Erdgeschoss schlaff be-
wehrte Stahlbeton-Massivdecke (drauf Terrasse
Wohnung EG), 2 x Leichtmetall-Sektionaltor (vermut-
lich elektrisch), keine weiteren Aussagen möglich

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

- Fahrradhalle (Gemeinschaftseigentum)

Holz-Fachwerkskonstruktion auf Beton-Einzelfunda-
menten, Außenwandverkleidung z.T. lasierte Profil-
holzbretter, Dach = Holz-Balkenlage (Pulldach), Ein-
deckung Well-Eternitplatten (eventuell asbesthaltig),
Rinne und Fallrohr verzinktes Stahlblech, Boden
Beton-Verbundsteinpflaster usw.

- Außenanlagen

Bodenbefestigungen (Hof, Zugänge, Stellplätze usw.)
grauses Beton-Verbundsteinpflaster, Stützwände
Sichtbeton-Stützwände, Freitreppe Beton-Blockstufen
(sechs Steigungen), Einfriedung straßenseitig Beton-
Sockel, darauf lackierter Stahl-Gitterzaun,

ansonsten Maschendrahtzaun, Rasenflächen, ein alter Laubbaum, verschiedene Blüh- u. Ziergehölze usw.

- Belichtung u. Belüftung

a) Sondereigentum Nr. 6

Soweit erkennbar über drei Dachliegefenster südostbelichtet sowie über zwei Dachliegefenster nordwestbelichtet und über ein kleines Fenster nordostbelichtet

b) Sondereigentum Nr. 10

Soweit erkennbar, lediglich über zwei Kellerfenster südostbelichtet

- Architektonische Baugestaltung

Baukörper ohne architektonische Besonderheiten, z.T. typische gestalterische Merkmale der damaligen Zeit

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels

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

- Vorhandene Baumängel u. Bauschäden

- Einige kleine Setzrisse im Kellersockel sowie einige kleinere Putzmängel an der Fassade, ansonsten keine wesentlichen Mängel u. Schäden von außen erkennbar

- Tierischer Schädlingsbefall

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

- Pflanzlicher Schädlingsbefall

Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben

- Gesundheitsgefährdende Baustoffe

Dachhaut der Fahrradhalle eventuell asbesthaltig, Gesundheitsgefahr durch lungengängige Asbestfasern im ruhenden Zustand jedoch nicht zu befürchten bzw. Gesundheitsgefahr erst bei Arbeiten am Material zu erwarten, ansonsten hat sich kein weiterer Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Blei, PAK, Formaldehyd o.ä.) ergeben

- Bauunterhalt

Insgesamt durchaus gepflegt wirkende Gesamtanlage, Zustand innerhalb des Sondereigentums Nr. 6 u. 10 jedoch nicht beurteilbar

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

a) Sondereigentum Nr. 6:

Bei dem Sondereigentum Nr. 6 handelt es sich wohl um einen zu Wohnzwecken bauordnungsrechtlich illegal ausgebauten Spitzboden innerhalb eines voll unterkellerten, zweigeschossigen 5-Familienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (jeweils zwei Wohneinheiten im Erd- u. Obergeschoss sowie eine Wohneinheit im Dachgeschoss)

Dem Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 6 wurde jedenfalls mit Bescheid vom 08.12.2023 (Aktenzeichen 2023-328-BE) der Stadt Schweinfurt (Bauverwaltungs- und Umweltamt) die Nutzung zu Wohn- u. und sonstigen Aufenthaltszwecken unter Androhung von Zwangsgeld in Höhe von 5.000.- € -bei Zuwiderhandlung- untersagt

Aufenthaltsräume im Dachgeschoss müssen nach Artikel 45 u. 48 der Bayerischen Bauordnung eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Nutzfläche haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 dabei außer Betracht bleiben. Der Dachraum im Spitzboden erfüllt diese Voraussetzungen ausdrücklich nicht, d.h. eine nachträgliche Baugenehmigung/Legalisierung als Wohn- bzw. Aufenthaltsraum ist nicht zu erwarten (bestenfalls Lagernutzung vorstellbar)

Neben den üblichen Verkehrsflächen, einem Haustechnikraum, einem nur von außen (über rückwärtigen Hof bzw. äußerem Kellerabgang zugänglichen) Waschraum, der rückwärtigen Hofffläche mit einer Fahrradhalle, stehen der Eigentümergemeinschaft keine besonderen Gemeinschaftsflächen zur Verfügung

Insgesamt nicht ungepflegt wirkende Anlage, durchgreifende Modernisierungen und Sanierungen offensichtlich mit Schwerpunkt zwischen 2005 und 2007 ausgeführt. Da eine Innenbesichtigung jedoch nicht ermöglicht wurde, sind explizite Aussagen zum Innenzustand der Immobilie bzw. des Sondereigentums nicht möglich

Grundsätzlich nicht unangenehme, jedoch auch städtisch wirkende Wohnlage zwischen Innenstadt bzw. am Fuße des Stadtteils Hochfeld/Steinberg, Ecke „Am Vogelschuß/Jägerstraße

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 1,00 und 2,00 km

Sondereigentum Nr. 6 wohl leerstehend, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht

b) Sondereigentum Nr. 10:

Bei dem Sondereigentum Nr. 10 handelt es sich -mit rd. 36 Quadratmetern Nutzfläche- um einen rel. großen Keller-Abstellraum im Kellergeschoss der vor beschriebene Immobilie. Lichte Raumhöhe mit unter zwei Metern (lt. Aufteilungsplänen) jedoch gering, d.h. Nutzwert dieses Kellerraums ebenfalls gering

Sondereigentum Nr. 10 wohl ebenfalls leerstehend, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich ebenfalls nicht

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

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

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

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

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung bei der Preisbemessung nach Substanzwerten, d.h. das Objekt wird am Markt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt, ohne 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 den zu bewertenden Objekten handelt es sich um einen illegal zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzboden (Sondereigentum Nr. 6) sowie einen rel. großen Keller-Abstellraum im Kellergeschoss (Sondereigentum Nr. 10)

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

Im vorliegenden Bewertungsfall besteht lediglich die Möglichkeit den Wert der Sonder-eigentumseinheiten Nr. 6 u. 10 aus marktkonformen Daten, mit Hilfe des Ertragswert-verfahrens 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 01.01.2024) nennt für die Richtwertzone 204 (betrifft den Bereich des Bewertungsobjektes) einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 275.- €/m² für baureifes Land

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

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

Nach persönlicher Rücksprache mit dem Gutachterausschuss der Stadt Schweinfurt, ist der oben genannte Richtwert ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar (typisches Vergleichsgrundstück innerhalb der Richtwertzone)

Eine weitergehende Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Bodenwertindizes ist nicht erforderlich, bzw. wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Anfang 2024 u. dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der Bodenrichtwert der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Schweinfurt mit 275.- €/m² (Richtwertzone 204) ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert Fl. Nr. 3003 (zum 21.08.2025) demnach:

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (RW-Zone 204)	:	275.- €/m ² (ebf.*)
x		
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	500 m ²
=		
Gesamtbodenwert (ebf.)	:	137 500.- €

Daraus 20/1.000 Miteigentumsanteil a) SE Nr. 6	:	2 750.- €
---	----------	------------------

Daraus 10/1.000 Miteigentumsanteil b) SE Nr. 10	:	1 375.- €
--	----------	------------------

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwertanteil a) Sondereigentum Nr. 6 (zum 21.08.2025):	2 750.- (ebf.*)
Bodenwertanteil b) Sondereigentum Nr. 10 (zum 21.08.2025):	1 375.- (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 31 Pkt. 7.2.4

Bodenwertanteil a) Sondereigentum Nr. 6 (zum 21.08.2025):	2 750.- (ebf.*)
Bodenwertanteil b) Sondereigentum Nr. 10 (zum 21.08.2025):	1 375.- (ebf.*)

7.3.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

Grundlage für die Ermittlung der vermietbaren Flächen (Sondereigentum Nr. 6 und Sondereigentum Nr. 10) ist die in der Anlage beigefügte Berechnung der Nutzfläche in Anlehnung an DIN 277/2005 (Berechnung der Netto-Grundfläche)

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

Die Sondereigentumseinheiten Nr. 6 und Nr. 10 wurden bisher vom Eigentümer selbst genutzt, aktuell stehen diese vermutlich leer, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht

Lt. Angabe der Hausverwaltung beträgt die Höhe des monatlichen Hausgeldes für das Sondereigentum Nr. 6 (inklusive des Sondereigentums Nr. 10) derzeit 114,12 €

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage für das Sondereigentum Nr. 6 (inklusive des Sondereigentums Nr. 10) soll sich derzeit auf 25,95 € belaufen

Der Eigentümer der Sondereigentumseinheiten Nr. 6 u. Nr. 10 hat Rückstände gegenüber der Eigentümergemeinschaft in Höhe von 2.893,30 € (zum 01.07.2025)

Derzeit sind keine Maßnahmen an der Immobilie beschlossen, die nicht über die Instandhaltungsrücklage abgedeckt sind bzw. die eine Sonderumlage erfordern. Eventuell soll jedoch im Jahre 2026 eine Umstellung von Erdgas auf Fernwärme erfolgen (bisher kein verbindlicher Beschluss gefasst, Umbau lediglich in Planung)

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

Wie bereits beschrieben, ist das Sondereigentum (trotz Ausbau) nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet. Mietansätze für Wohnraum sind somit nicht möglich. Bestenfalls ist ein Ansatz für Lagerflächen möglich (gilt auch für das Sondereigentum Nr. 10 im Kellergeschoss)

Für derartige Lagerflächen (Bodenwertniveau 275.- €/m², Mietfläche unter 100 m², nicht ebenerdig und nur über Treppen zugänglich, Lichte Höhe weniger als 2,50 m im Mittel, Bodentragfähigkeit weniger als 0,35 Tonnen je Quadratmeter, Fensterfläche zu Mietfläche unter 10 %, nicht bekrannbar usw.) werden bestenfalls 1,00 €/m² je Quadratmeter Nutzfläche gezahlt

7.3.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

a) Sondereigentum Nr. 6

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Spitzboden Nr. 6	48 m ²	1,00	48,00	576,00
Summe (Rohertrag) Rohertrag gerundet			24,00	576,00 576,00

b) Sondereigentum Nr. 10

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Keller Nr. 10	36 m ²	1,00	36,00	432,00
Summe (Rohertrag) Rohertrag gerundet			24,00	432,00 432,00

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 Bezugsfertigkeit ein Betrag von 4 % des Rohertrages genannt

Tatsächliche Verwalterkosten 285,60 €/Jahr für beide Einheiten:

- a) Sondereigentum Nr. 6 (2/3 Anteil): $285,60 : 3 \times 2 = 190,40 \text{ €}$ (entspricht ~ 33 %)
- b) Sondereigentum Nr. 10 (1/3 Anteil): $285,60 : 3 \times 1 = 95,20 \text{ €}$ (entspricht ~ 22 %)

Gewählte Verwaltungskosten a) SE Nr. 6:	33 % des Rohertrages
--	-----------------------------

Gewählte Verwaltungskosten b) SE Nr. 10:	22 % 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 Bezugsfertigkeit von 15 % des Jahresrohertrages

Tatsächliche Zuführung zu den Instandhaltungsrücklagen 251,40 €/Jahr für beide Einheiten

- a) Sondereigentum Nr. 6 (2/3 Anteil): $251,40 : 3 \times 2 = 167,60 \text{ €}$ (entspricht ~ 29 %)
- b) Sondereigentum Nr. 10 (1/3 Anteil): $251,40 : 3 \times 1 = 83,80 \text{ €}$ (entspricht ~ 19 %)

Gewählte Instandhaltungskosten a) SE Nr. 6:	29 % des Rohertrages
--	-----------------------------

Gewählte Instandhaltungskosten b) SE Nr. 10:	19 % 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. 12.- € (SE Nr. 6) bzw. 9.- € (SE Nr. 10) jährlich an-gespart

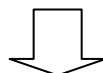
Bei einer durchschnittlichen Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung ergeben sich jedoch Beträge weit jenseits von 2 Prozent

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

Gewähltes Mietausfallwagnis a) SE Nr. 6:	3 % des Rohertrages
---	----------------------------

Gewähltes Mietausfallwagnis b) SE Nr. 10:	3 % des Rohertrages
--	----------------------------



Gesamt-BWK a) SE Nr. 6:	(33 % + 29 % + 3 %) = 65 %
--------------------------------	-------------------------------------

Gesamt-BWK b) SE Nr. 10:	(22 % + 19 % + 3 %) = 44 %
---------------------------------	-------------------------------------

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 Mietwohngrundstücke bzw. Eigentumswohnanlagen außerhalb des ländlich geprägten Bereiches wird dort ein Zinssatz von 4,00 % vorgeschlagen

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

7.3.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

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

Rein mathematisch ergibt sich bei einem Gebäudealter von 70 Jahren (angenommenes Baujahr 1955) demnach eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von bestenfalls 10 Jahren

Dies erscheint selbsterklärend als unrealistisch, da das Gebäude bereits saniert/modernisiert wurde. 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 bereits durchgeführten Modernisierung, des gepflegten Objektzustandes sowie diverser durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen (beispielsweise Erneuerung der Dachhaut usw.) und der massiven Bauweise eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **30 Jahren** sachverständig geschätzt und für die weitere Wertermittlung herangezogen

Gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer demnach	: 30 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 30 J. RND u. 4,00 % Liegenschaftszinssatz	: 17,29
--	----------------

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 gravierenden Mängel und Schäden erkennbar bzw. sind diese ggf. in den angewendeten Berechnungsparametern impliziert, d.h. ein gesonderter Ansatz ist nicht sachgerecht

7.4 Ertragswert

7.4.1 Ertragswertberechnung: a) Sondereigentum Nr. 6 (Spitzboden)

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.3.5 (Seite 33)	€		576.-
-				
Bewirtschaftungskosten (65 % aus 576.-)	sh. Pkt. 7.3.7 (Seite 35)	€	-	374.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.3.8 (Seite 35)	€	=	202.-
-				
Verz. des Bodenwertanteils (4,00 % aus 2 750.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.3.9	€	-	110.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.3.11 (Seite 36)	€	=	92.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.3.12 (Seite 36)		x	17,29
=				
Gebäudeertragswert		€	=	1 591.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.3.13 (Seite 37)	€	-	-----
+				
Bodenwertanteil (Sondereigentum Nr. 6)	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 31)	€	+	2 750.-
=				
Rechnerischer Ertragswert (Sondereigentum Nr. 6)		€	=	4 341.-
=				
Ertragswert a) Sondereigentum Nr. 6 gerundet		€		4 000.-

Das entspricht einem Wert je m² Nutzfläche von:
(4 000.- : 48 m²) 83.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von
(4 000.- : 576.-) 6,94

7.4.2 Ertragswertberechnung: b) Sondereigentum Nr. 10 (Kellerraum)

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.3.5 (Seite 33)	€		432.-
-				
Bewirtschaftungskosten (44 % aus 432.-)	sh. Pkt. 7.3.7 (Seite 35)	€	-	190.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.3.8 (Seite 35)	€	=	242.-
-				
Verz. des Bodenwertanteils (4,00 % aus 1 375.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.3.9	€	-	55.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.3.11 (Seite 36)	€	=	187.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.3.12 (Seite 36)		x	17,29
=				
Gebäudeertragswert		€	=	3 233.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.3.13 (Seite 37)	€	-	-----
+				
Bodenwertanteil (Sondereigentum Nr. 10)	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 31)	€	+	1 375.-
=				
Rechnerischer Ertragswert (Sondereigentum Nr. 10)		€	=	4 608.-
=				
Ertragswert b) Sondereigentum Nr. 10 gerundet		€		5 000.-

Das entspricht einem Wert je m² Nutzfläche von:
(5 000.- : 36 m²) 139.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von
(5 000.- : 432.-) 11,57

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Ertragswert a) SE Nr. 6 (sh. Seite 37 Pkt. 7.4.1)	:	4 000.-
Rechnerischer Ertragswert b) SE Nr. 10 (sh. Seite 38 Pkt. 7.4.2)	:	5 000.-

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 37 bis 38 unter Punkt 7.4.1 durchgeführte Ertragswertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 29 - 30 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 stellen die rechnerischen Ertragswerte auch gleichzeitig die Verkehrswerte 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 (21.08.2025), ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Schweinfurt, Fl. Nr. 3003 :

a) Sondereigentum Nr. 6	:	4.000.- €
b) Sondereigentum Nr. 10	:	5.000.- €

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

Üchtelhausen/Zell, 10.09.2025

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

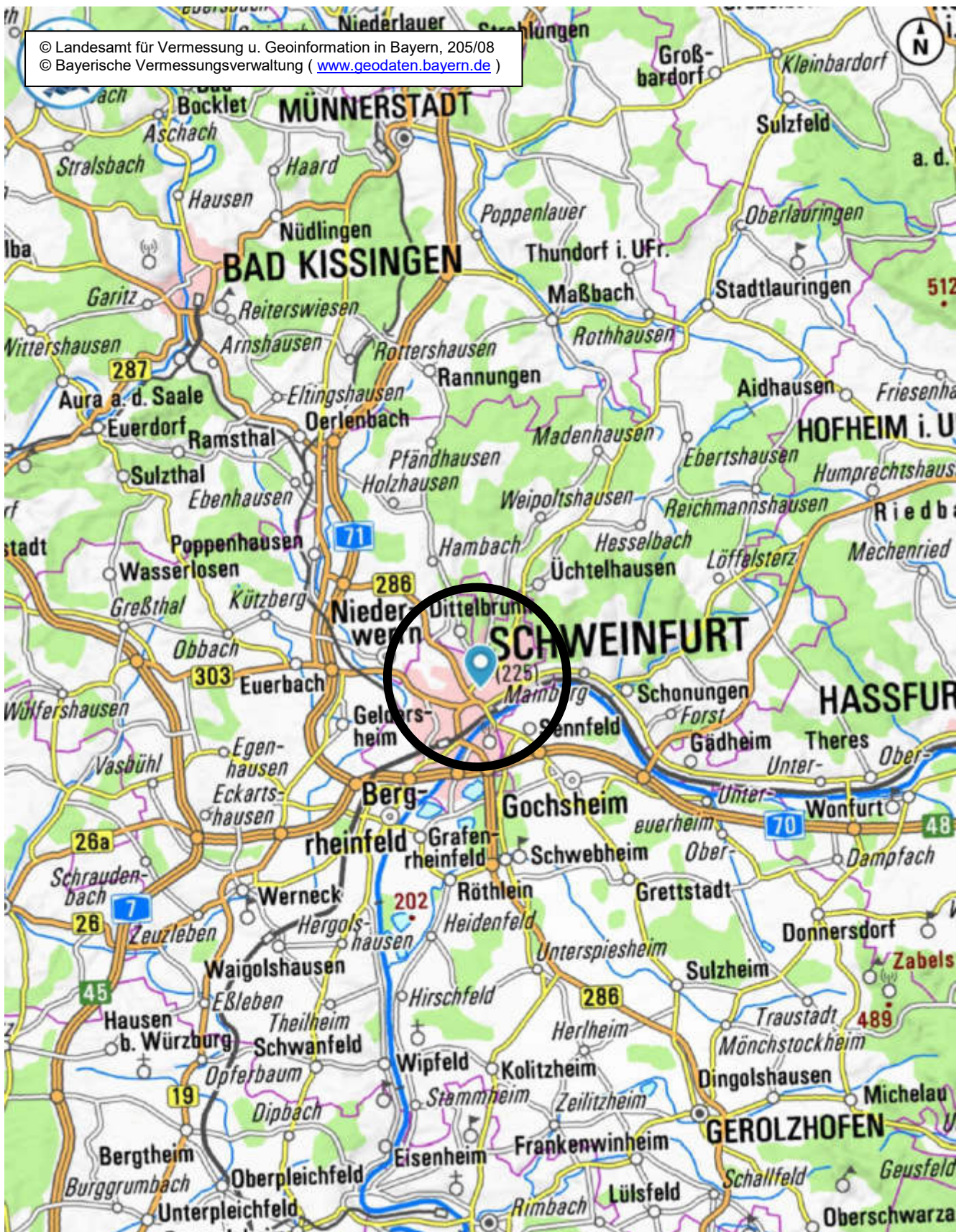
9.0 Anlagen

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

Gebäude: a) Sondereigentum Nr. 6 (Dachraum/Spitzboden)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Dachraum 6	18,80	x	1,80				
	+ 18,80	x	0,80 x ½				
	+ 18,80	x	0,80 x ½				
	- 0,55	x	0,55				
	- 0,50	x	0,65				
	- 0,55	x	0,55		47,95		
Summe					47,95		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				47,95 m²/rd. 48,00 m²			

Gebäude: b) Sondereigentum Nr. 10 (Kellerraum)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Keller Nr. 10	9,50	x	3,80		36,10		
Summe					36,10		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				36,10 m²/rd. 36,00 m²			

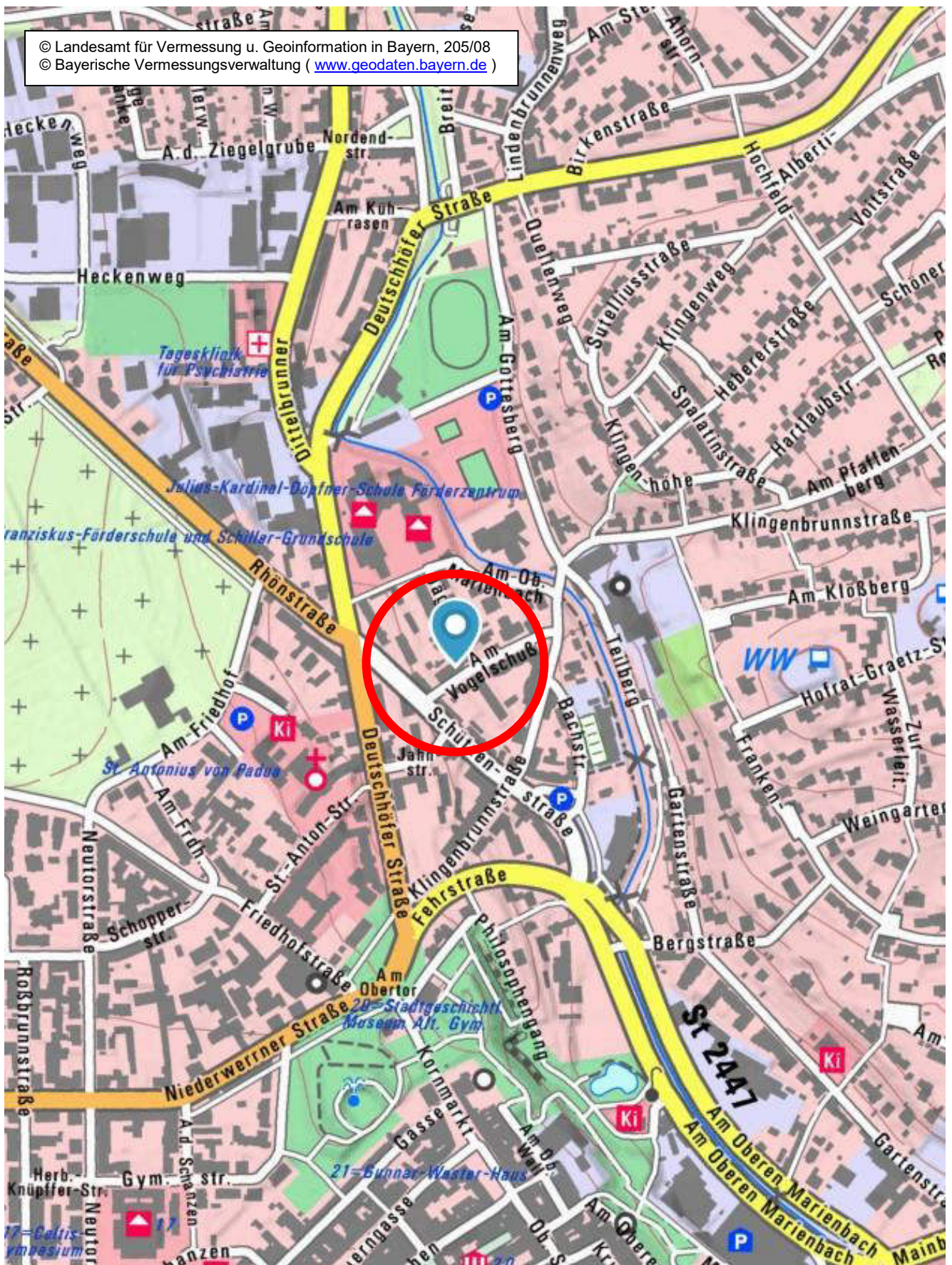
9.2 Straßenkarte



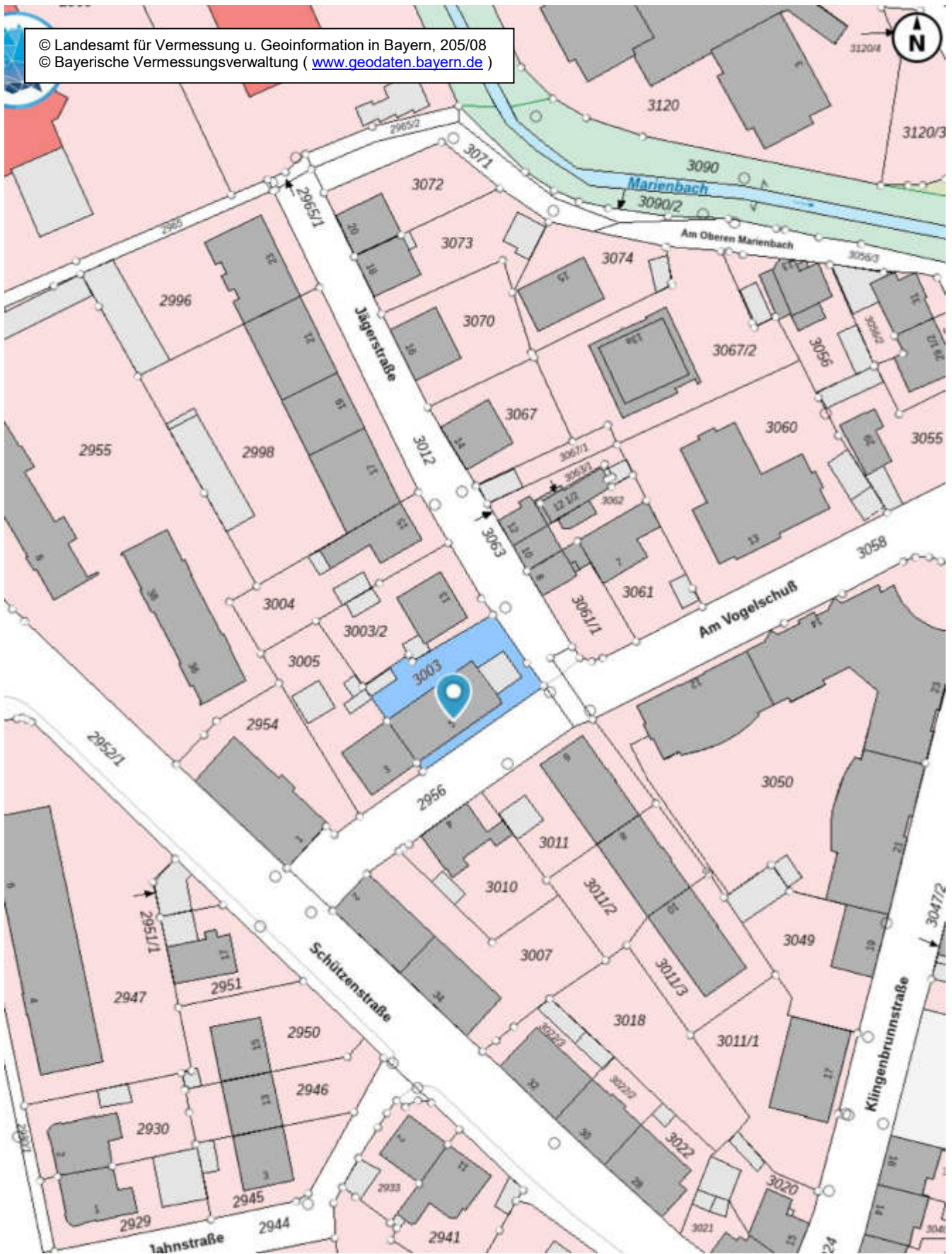
9.3 Luftbild



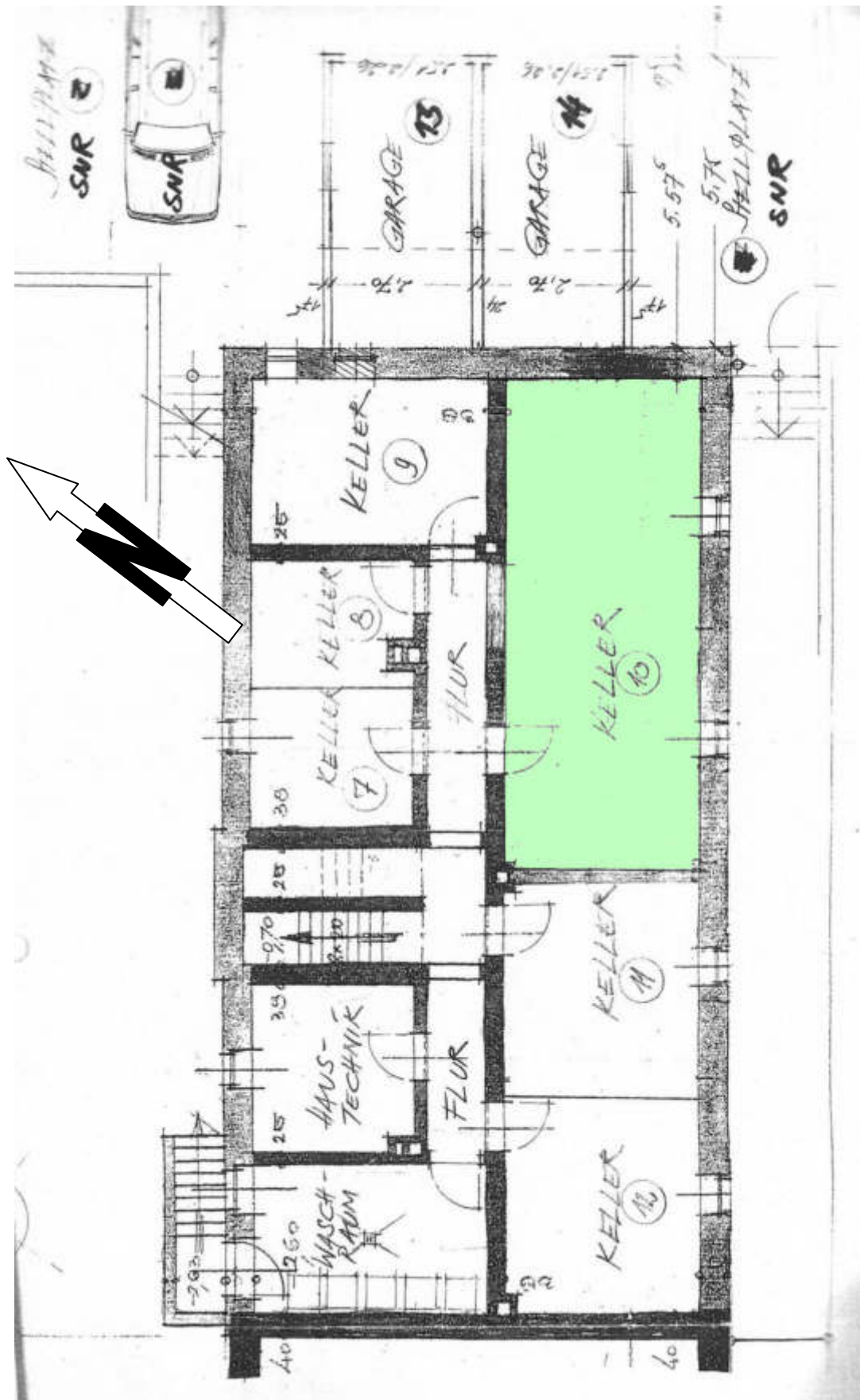
9.4 Ortsplan



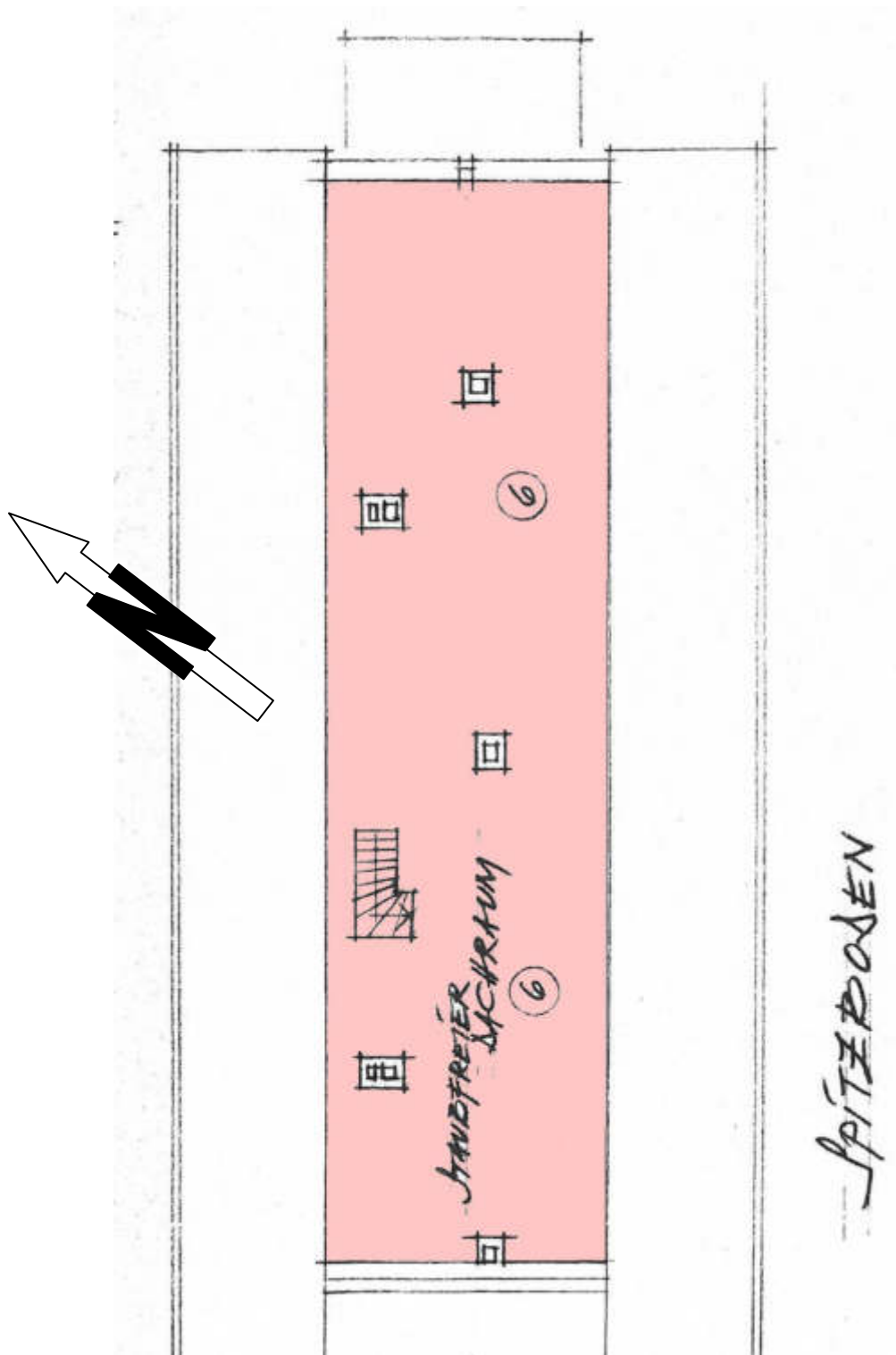
9.5 Lageplan (M 1 : 1000)



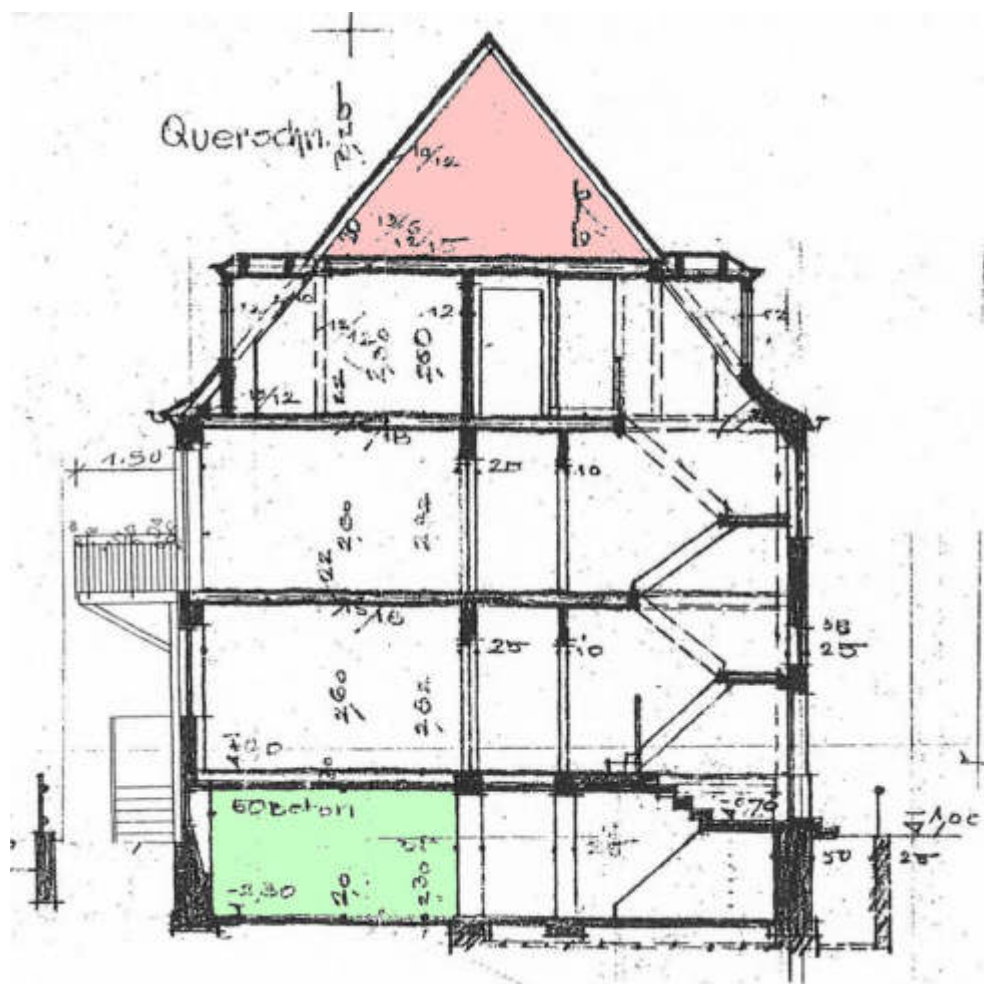
9.6 Aufteilungspläne verkleinert aus M 1 : 100: (Grundriss KG/Sondereigentum Nr. 10)



(Grundriss Spitzboden/Sondereigentum Nr. 6)



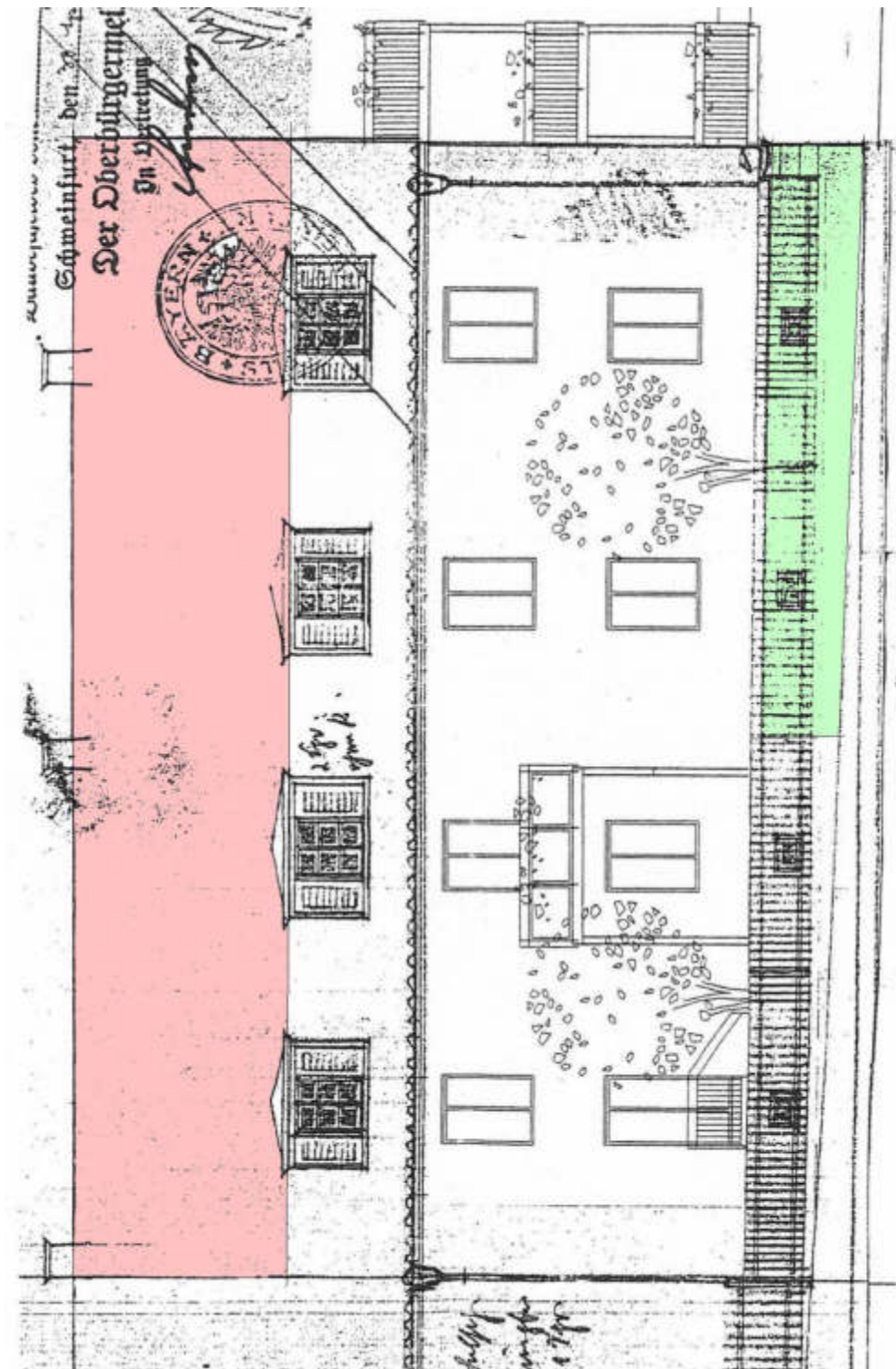
(Querschnitt)



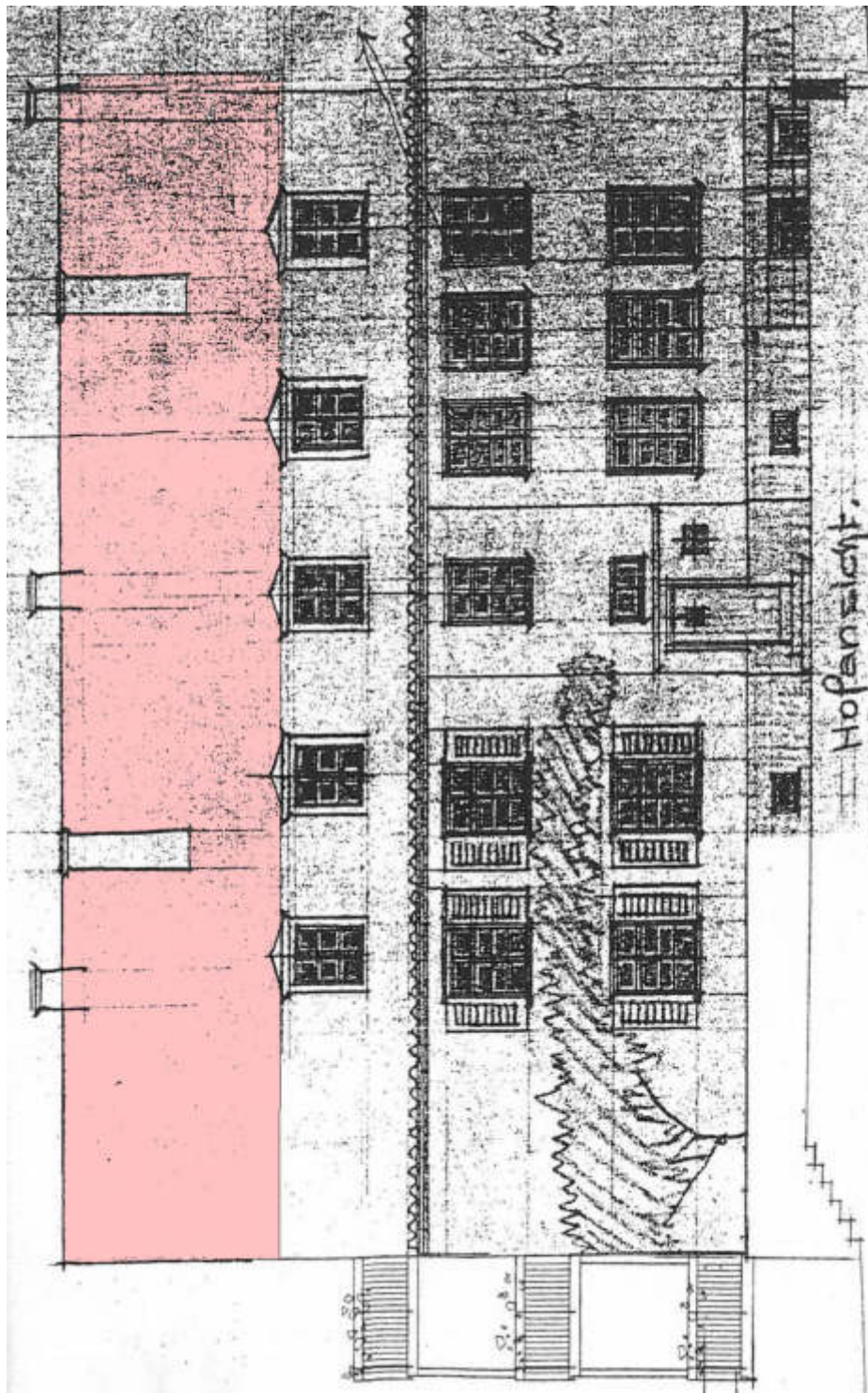
(Giebelansicht)



(Straßenansicht)



(Hofansicht)



9.7 Lichtbilder (vom 21.08.2025)











9.8 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude		
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013		
Gültig bis:	11.01.2028	Registriernummer ² BY-2018-001631805
		1
Gebäude		
Gebaudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Am Vogelschuß 5, 97421 Schweinfurt	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude LG 179401	
Baujahr Gebäude ³	2008	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2008	
Anzahl Wohnungen	7	
Gebäudenutzfläche (A _W)	460,8 m² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes		
<p>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).</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.</p> <p>Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller</p> <p><input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).</p>		
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises		
<p>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.</p>		
Aussteller:		
	BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG i.A. B.Sc. (FH) Julia Ribinski Aidenbachstraße 40, 81379 München	
	12.01.2018 Ausstellungsdatum	 Unterschrift des Ausstellers
<p>¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich. ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation.</p> <p><small>Hotgerath Software, HB Vertriebspass 3.3.28 Lizenziert für Brunata Wärmemesser GmbH & Co. KG</small></p>		

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2018-001631805

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ⁵

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]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %

%

%

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf kWh/(m²·a)

Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ⁵ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Erfüllungsgrad 40

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt 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 nur 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 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hutgersohn Software, HE Verbrauchstext 2.2.28

Verkehrswertgutachten S 08/2025
Spitzboden und Kellerraum in Schweinfurt/Am Vogelschuß

Seite: 57 von 62

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

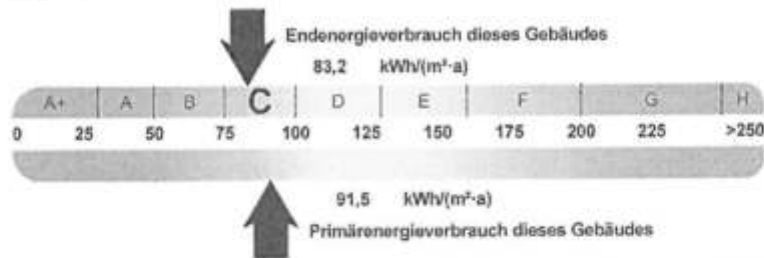
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2018-001631805

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

83,2 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2016	Erdgas E	1,10	76001	—	76001	1,15
01.01.2014	31.12.2016	Warmwasserzuschlag	1,10	27648	27648	—	

Vergleichswerte Endenergie



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

Soll ein Energieverbrauch 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_{n0}) 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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BY-2018-001631805

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

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

BRUNATA Wärmemesser GmbH und Co. KG
Aidenbachstraße 40, 81379 München

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erläuterungen

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

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^*). 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 und 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 differieren, 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 Endenergieverbrauch 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 § 16a 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

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
Straße: Am Vogelschuß 5
PLZ / Ort: 97421 Schweinfurt
Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude LG 179401
Nutzfläche: 460,80 m²
berechnet aus der Wohnfläche: 384,00 m²
Verhältnissfaktor: 1,20
Anzahl Wohneinheiten: 7

Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E
Einheit: kWh Brennwert
Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H_g

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H _g	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2014	31.12.2014	21923	19750	19750	100,0	—	—
01.01.2015	31.12.2015	28780	25928	25928	100,0	—	—
01.01.2016	31.12.2016	33658	30323	30323	100,0	—	—

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 97421
Ort: Schweinfurt

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2014 - 31.12.2016
Kennwert: 83,2 kWh/(m² a)

9.9 Literaturverzeichnis

Kleiber/Simon/Weyers	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2002)
Kleiber/Simon	ImmoWertV 2010
Kleiber	WertR 06 (9. Auflage 2006)
Dieterich/Kleiber	Ermittlung von Grundstückswerten (2. Auflage 2002)
Simon/Kleiber	Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten (7. Auflage 1996)
BMVBW	Normalherstellungskosten 2000 (NHK- 2000) vom 01.12.2001
Ralf Kröll	Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (1. Auflage 2001)
Jürgen Simon/Wilfried Reinhold	Wertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2001)
Bayerlein	Praxishandbuch Sachverständigenrecht (3. Auflage 2003)
Grundstücksrecht (GrdsRt)	mit BGB, BeurkG, WohnEigentumsG, BauGB, FlurbereinigungsG, GrundbuchO u. ZVG (3. Auflage 2002)
BauGB	mit BauNVO, PlanzV, WertV u. Richtlinien u. Raumordnungsgesetz (35. Auflage 2003)
BGB	mit BeurkundungsG, BGB- Informationspflichten-VO, ProdukthaftungsG, UnterlassungsklagenG, WohnungseigentumsG, ErbbauVO, Gewalt - schutzG (54. Auflage 2003)
MietR	mit BGB- Mietrecht (alt/neu), NeubauMV, II BV, WoBindG, WoFG, Wirtschaftsstrafrecht, WEG, WoVermittG (37. Auflage 2003)
Booberg	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