



WERTGUTACHTEN

über den Marktwert
des bebauten Grundstücks Neubaustr. 10 | 97320 Großlangheim

Dieses Gutachten umfasst 38 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen 1 K 6/25

Objektart Flurstück 134/3 (259 m²) bebaut mit einem Einfamilienhaus (Baujahr 2006) mit 137,03 m² Wohnfläche

Grundbuch Amtsgericht Kitzingen | Grundbuch von Großlangheim | Blatt 3958
Gemarkung Großlangheim



Marktwert 361.000 EUR
(lastenfrei)

Wertermittlungsstichtag 31.07.2025

Qualitätsstichtag 31.07.2025

_. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Zusammenstellung wesentlicher Daten | 3 |
| 2 | Allgemeine Angaben | 4 |
| 2.1 | Wertedefinitionen | 4 |
| 2.2 | Konkretisierung des Bewertungsauftrages | 5 |
| 2.3 | Grundlagen der Bewertung | 6 |
| 2.4 | Ausschlusskriterien | 7 |
| 2.5 | Gewährleistung | 8 |
| 2.6 | Urheberrecht | 8 |
| 2.7 | Literaturverzeichnis | 8 |
| 2.8 | Verwendete Abkürzungen | 9 |
| 3 | Grundbuch | 11 |
| 3.1 | Erläuterungen zur Abteilung II | 11 |
| 3.2 | Rechte, Lasten und Beschränkungen | 12 |
| 3.3 | Altlasten/Kontaminierung | 12 |
| 4 | Beschreibung und Beurteilung | 13 |
| 4.1 | Erläuterungen zur Makrolage | 13 |
| 4.2 | Erläuterungen zur Mikrolage | 14 |
| 4.3 | Gebäudebeschreibung | 15 |
| 4.4 | Baubeschreibung | 16 |
| 5 | Verfahrenswahl | 18 |
| 6 | Berechnung | 19 |
| 6.1 | Bodenwert | 19 |
| 6.2 | Sachwert | 21 |
| 6.3 | Ertragswert | 23 |
| 7 | Marktwert | 26 |
| 8 | Informationen zu den Vorschlagswerten | 27 |
| 9 | Ergebnisübersicht | 28 |
| 10 | Anlage Fotodokumentation | 29 |
| | Grundriss Schnitt Ansichten | |
| | Übersichtskarte Falk | |
| | Stadt-/Straßenkarte Falk | |
| | Flurkarte Bayern | |
| | Digitales Orthophoto (DOP) Bayern | |

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

| | | |
|--|--|------------------|
| Bewertungsobjekt | Flurstück 134/3 (259 m ²) bebaut mit einem Einfamilienhaus (Baujahr 2006) mit 137,03 m ² Wohnfläche | |
| Grundbuch | Amtsgericht Kitzingen Grundbuch von Großlangheim Blatt 3958 Gemarkung Großlangheim | |
| Objektanschrift | Neubaustr. 10 97320 Großlangheim | |
| Baujahr | 2006 | |
| Wohnfläche | 137,03 m ² | |
| Zubehör | Kein Zubehör | |
| Vermietung | Es wurden keine Mietverträge abgeschlossen. Das Bewertungsobjekt wird vom Eigentümer selbstgenutzt. | |
| Energieausweis | Wurde nicht vorgelegt | |
| Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken | Im Grundbuch des Nachbargrundstücks Flst. 134/2 ist zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks ein Kfz-Stellplatznutzungsrecht eingetragen. Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks (Flst. 134/3) sowie die von diesem ermächtigten Personen sind berechtigt sind, die im beigefügten Lageplan farblich und schraffiert gekennzeichneten Kraftfahrzeug-Abstellplätze unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks (Flst. 134/2) zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zu benutzen sowie die Zu- und Abfahrt und die Zu- und Abwege zu diesen Stellplätzen entsprechend mitzubenutzen. | |
| Verkehrswert | Nach § 194 BauGB (lastenfrei) | 361.000 € |
| Wertermittlungsstichtag | 31.07.2025 | |



2 Allgemeine Angaben

2.1 Wertedefinitionen

2.1.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: 1. die allgemeinen Wertverhältnisse; 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts. Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

(4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Steht für das danach zu wählende Wertermittlungsverfahren im Einzelfall keine ausreichende Datengrundlage zur Verfügung, kann auch auf ein anderes Verfahren ausgewichen werden. Soweit die Anwendung eines weiteren Verfahrens (ggf. zur Unterstützung) sachgerecht ist, soll davon Gebrauch gemacht werden, wenn aussagekräftige Ausgangsdaten vorliegen, die die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln.

Die ImmoWertV und WertR 2006 finden nur in dem Falle Anwendung sofern sie für den Unterzeichner bindend anzuwenden sind und sie explizit zitiert werden.

2.1.2 Definition Marktwert

Der Marktwert (Market Value) ist im Red Book PS 3.2 (dt. Ausgabe Stand 1. Januar 2008), der der Definition des International Valuation Standards Committee entspricht, wie folgt beschrieben:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrages

2.2.1 Anlass der Bewertung

Mit Beschluss vom 06.05.2025 wurde zum Zwecke der Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74a ZVG die Erholung des Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts angeordnet.

2.2.2 Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung ist anzuwenden

1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und
2. bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

(2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind

1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

2.3 Grundlagen der Bewertung

2.3.1 Rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

2.3.2 Vorliegende Unterlagen

Dem Gutachter lagen zur Wertermittlung die im Folgenden aufgeführten Unterlagen vor. Auf eine gesonderte Auflistung der fehlenden Unterlagen wurde aus Gründen der Vereinfachung verzichtet.

| Art der Unterlage | Status | Datum der Unterlage |
|--|-----------|---------------------|
| Auskunft des Bezirkskaminkehrmeister | vorhanden | 10.07.2025 |
| Auskunft Umweltamt Landratsamt Kitzingen | vorhanden | 10.07.2025 |
| Bauakteneinsicht VG Großlangheim | vorhanden | 02.02.2006 |
| Grundbuchauszug | vorhanden | 07.03.2025 |
| Bewilligungsurkunde | vorhanden | 26.04.2007 |

2.3.3 Objektbesichtigung

Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung am 31.07.2025 statt.

Anwesende am Ortstermin

Frau xxx xxx (Eigentümerin)
Herr Helmut Rummel (Sachverständiger)

2.4 Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestands und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

2.5 Gewährleistung

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehende Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dieses gilt auch für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen. Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach vereinbarungsgemäß auf maximal 300.000 € begrenzt. Die Rechte des Auftraggebers aus Gewährleistung (gemäß vorstehendem Absatz) werden dadurch nicht berührt. Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjährten nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.

2.6 Urheberrecht

Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüberhinausgehende Weitergabe an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber oder Dritten nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren. Eine Veröffentlichung des Gutachtens, auch sinngemäß, bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

Auftragsgemäß werden dem Auftraggeber 4 Ausfertigungen übergeben.

2.7 Literaturverzeichnis

2.7.1 Verwendete Literatur

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

2.8 Verwendete Abkürzungen

| | |
|-----------------------------------|--|
| Abs. | Absatz |
| AfA | Absetzung für Abnutzung |
| AG | Auftraggeber |
| ALKIS | Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem |
| AN | Auftragnehmer |
| Anz. | Anzahl |
| ARR | Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen) |
| DIN | Deutsches Institut für Normung |
| DSGV | Deutscher Sparkassen- und Giroverband |
| DZ | Doppelzimmer |
| Barwertfaktordiff. | Barwertfaktordifferenz |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BauO | Bauordnung |
| BBodSchG | Bundes-Bodenschutzgesetz |
| BetrKV | Betriebskostenverordnung |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| BGF | Brutto-Grundfläche |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz |
| BNK | Baunebenkosten |
| Bodenrvz. | Bodenverzinsung |
| boG | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |
| BRI | Bruttonrauminhalt |
| BRW | Bodenrichtwert |
| Bwf. | Barwertfaktor |
| Bwf.-Diff. | Barwertfaktordifferenz |
| BWK | Bewirtschaftungskosten |
| BV | Bestandsverzeichnis |
| II. BV | II. Berechnungsverordnung |
| CO ₂ / CO ₂ | Kohlenstoffdioxid |
| CO2KostAufG | Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz |
| DG | Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses) |
| Disk.-faktor | Diskontierungsfaktor |
| ebf | erschließungsbeitragsfrei |
| ebp | erschließungsbeitragspflichtig |
| EBR | Erbbaurecht |
| EG | Erdgeschoss |
| EK | Erschließungskosten |
| EnEV | Energieeinsparverordnung |
| ENK | Erwerbsnebenkosten |
| Entschäd.-anteil | Entschädigungsanteil |
| EZ | Einzelzimmer |
| FeWo | Ferienwohnung |
| FNP | Flächennutzungsplan |
| GAA | Gutachterausschuss für Grundstückswerte |
| GBO | Grundbuchordnung |
| Geb. | Gebäude |
| GEG | Gebäudeenergiegesetz |
| GF | Geschossfläche i. S. BauNVO |
| GFZ | Geschossflächenzahl |
| gif | Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. |
| GK | Gefährdungsklasse |
| GMB | Grundstücksmarktbericht |
| GND | Gesamtnutzungsdauer |
| GNF | Gebäudenutzfläche |
| GR | Grundfläche |
| GRZ | Grundflächenzahl |

| | |
|--------------|--|
| Grdst.-Nr. | Grundstücksnummer |
| HK | Herstellungskosten |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung |
| JNKM | Jahresnettokaltmiete |
| KAG | Kommunalabgabengesetz |
| KG | Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses) |
| kWh | Kilowattstunde |
| kWp | Kilowatt-Peak |
| LBO | Landesbauordnung |
| Ldk. | Landkreis |
| Lfd. Nr. | Laufende Nummer |
| Lfz. | Laufzeit |
| MAW | Mietausfallwagnis |
| MEA | Miteigentumsanteil |
| MF | Mietfläche |
| Mietdiff. | Mietdifferenz |
| MM | Monatsmieten |
| MWT | Marktwert (Verkehrswert) |
| MZ | Mehrbettzimmer |
| NBW | Neubauwert |
| NGF | Nettogrundfläche |
| NHK | Normalherstellungskosten |
| NME | Nettomieteinahmen |
| NF | Nutzfläche |
| OG | Obergeschoss |
| OT | Ortsteil |
| öüVM | ortsübliche Vergleichsmiete |
| p. a. | per anno (pro Jahr) |
| ReE | Jahresreinertrag |
| RevPAR | Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität) |
| RoE | Jahresrohertrag |
| RND | Restnutzungsdauer |
| SG | Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses) |
| SIR | Sparkassen-Immobilienrating |
| Stk. | Stück |
| SWOT-Analyse | Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse |
| TE | Teileigentum |
| TEGoVA | The European Group of Valuers Associations |
| TG | Tiefgeschoss / Tiefgarage |
| UG | Untergeschoss |
| UR | umbauter Raum |
| Verm.-dauer | Vermarktungsdauer |
| VWT | Verkehrswert (Marktwert) |
| W | Watt |
| WE | Wohneinheit |
| WEG | Wohnungseigentumsgesetz |
| WertR | Wertermittlungsrichtlinien |
| WF | Wohnfläche |
| WGFZ | wertrelevante Geschossflächenzahl |
| WNFI. | Wohn- / Nutzfläche |
| WoFIV | Wohnflächenverordnung |

3 Grundbuch

Auszug vom: 07.03.2025
Amtsgericht: Kitzingen
Grundbuch von: Großlangheim

Bestandsverzeichnis

| Band | Blatt | Lfd. Nr. BV | Gemarkung | Flur | Flurstück(e) | Fläche (m ²) |
|------|-------|----------------|--------------|------|--------------|-----------------------------|
| | 3958 | 1 | Großlangheim | | 134/3 | 259,00 |

Gesamtfläche 259,00
davon zu bewerten 259,00

Abteilung I, Eigentümer

xxxxx xxxx

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

| Band/ Blatt | Lfd.Nr. Abt II. | Lfd.Nr. BV | Flurstück | Eintragung |
|----------------|--------------------|---------------|-----------|---|
| 3958 | 1 | 1 | 134/3 | Sonstiges, Schafweiderecht für die Gemeinde Großlangheim; gemäß Flurbereinigungsplan Großlangheim Ers.Ausw. 533 |
| 3958 | 3 | 1 | 134/3 | beschränkte persönliche Dienstbarkeit - dingliches Wohnungsrecht nach BGB, Wohnungs- und Mitbenützungsrecht für xxxx und xxxx; Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; lösbar bei Todesnachweis |
| 3958 | 4 | 1 | 134/3 | Vormerkung - sonstige Vormerkung, Rückauflassungsvormerkung (Vormerkung und Anspruch jeweils bedingt) für xxxx; gemäß Bewilligung vom 26.04.2007 URNr... Gleichrang mit Abt.II/5 |
| 3958 | 5 | 1 | 134/3 | Vormerkung - sonstige Vormerkung, Rückauflassungsvormerkung (Vormerkung und Anspruch jeweils bedingt) für xxxx; gemäß Bewilligung vom 26.04.2007 URNr... Gleichrang mit Abt.II/4 |

3.1 Erläuterungen zur Abteilung II

Schuldverhältnisse in Abteilung II und III des Grundbuchs

werden bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden bei Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken

Im Grundbuch des Nachbargrundstücks Flst. 134/2 ist zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks ein Kfz-Stellplatznutzungsrecht eingetragen.

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks (Flst. 134/3) sowie die von diesem ermächtigten Personen sind berechtigt sind, die im beigelegten Lageplan farblich und schraffiert gekennzeichneten Kraftfahrzeug-Abstellplätze unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks (Flst. 134/2) zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zu benutzen sowie die Zu- und Abfahrt und die Zu- und Abwege zu diesen Stellplätzen entsprechend mitzubenutzen.



3.2 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Abstandsflächenregelungen eingehalten wurden und das Objekt baurechtlich zulässig ist. Anderweitige Kenntnisse liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege).

Überschwemmungsgebiet

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der Grenzen von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt)

Trinkwasserschutzgebiet

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der Grenzen von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt).

Lärmbelastung

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der Grenzen von festgesetzten Lärmbelastungsgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt).

3.3 Altlasten/Kontaminierung

Recherchen beim Fachbereich für Umwelt und Klimaschutz des Landratsamtes Würzburg bestätigen die Freiheiten vom Verdacht auf Altlasten (§ 1 Abs. 5 BBodSchG), schädliche Bodenveränderungen (§ 1 Abs. 3 BBodSchG) oder von solchen Tatsachen ausgehenden Gewässerverunreinigungen (§ 2 Abs. 4 + 6 BBodSchG).

Augenscheinlich ergaben sich bei der Besichtigung keine Hinweise auf Kontaminationen. Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen ergab keinerlei Hinweise auf Altlasten. Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Für die Bewertung wird aus diesem Grund Altlastenfreiheit vorausgesetzt.

4 Beschreibung und Beurteilung

4.1 Erläuterungen zur Makrolage

Region/Ort

Großraumlage Bayern, Landkreis Kitzingen
Einwohnerzahl rund 92.000
Landkreis Der Landkreis Kitzingen liegt im Südosten des bayerischen Regierungsbezirks Unterfranken östlich von Würzburg.
Durch das Kreisgebiet des Landkreises Kitzingen fließt von Nord nach Süd der Main, der sich in mehreren Windungen, wie zum Beispiel die Mainschleife bei Volkach, in ein 100 bis 200 m tiefes Tal eingegraben hat. An den Hängen wächst Wein. Im Südwesten, kurz vor dem Verlassen des Kreisgebiets, liegt die Kreisstadt Kitzingen. Westlich und südöstlich des Mains schließen sich fränkische Gäulandschaften an. Im Westen reicht das Kreisgebiet fast bis an die Großstadt Würzburg heran. Im Osten hat der Kreis Anteil am westlichen Steigerwald.

Verkehr

Der Landkreis grenzt im Uhrzeigersinn im Norden beginnend an die Landkreise Schweinfurt, Bamberg, Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim und Würzburg.

Entlang der östlichen Grenze führt die BAB 7 von Nord nach Süd, die BAB 3 führt zentral von West nach Ost. Weitere Anbindungen bestehen an den Rhein-Main-Donaukanal und an das Schienennetz.

Der Bus- und Bahnverkehr innerhalb des Landkreises Kitzingen und in Richtung Würzburg gehört zum Verkehrsverbund Mainfranken (VVM). Über die Bahnhöfe Kitzingen und Iphofen hat man in Richtung Nürnberg Anschluss an den Verkehrsverbund des Großraumes Nürnberg.

Unternehmensstruktur

Der Landkreis Kitzingen ist Sitz großer Unternehmen aus den Bereichen Automotive, Elektronik, Dämmstoff-, Metall-, Baustoff-, Kunststoff-, und Kartonagenindustrie wie beispielsweise Knauf Gips KG, F.S. Fehrer Automotive GmbH oder Leoni Bordnetz-Systeme.

Arbeitsmarkt

In Kitzingen gab es am 31. Dezember 2024 insgesamt 30.408 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort). Die Arbeitslosenquote betrug im Juli 2025 in Kitzingen 3,0%, in Bayern 4,0% und in Deutschland 6,3%.

4.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Ort

| | |
|----------------------|--|
| Gemeinde | Großlangheim ist ein Markt im unterfränkischen Landkreis Kitzingen und der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim in Bayern, in der sich die Gemeinden Großlangheim, Kleinlangheim und Wiesenbronn zur Erledigung ihrer Verwaltungsgeschäfte zusammengeschlossen haben. Die Gemarkung Großlangheim hat die Gemeindeteile Großlangheim (Hauptort) und Weidenmühle (Einöde). |
| Lage | Großlangheim liegt in der Planungsregion Würzburg am Fuße des Schwanberg. Im Süden der Gemarkung fließt der Mainzufluss Bimbach. An diesem reihen sich in Großlangheim die Weiden- und die Kuffenmühle auf. Nachbargemeinden sind Kleinlangheim, Wiesenbronn, Rödelsee, Kitzingen und Schwarzach am Main. |
| Einwohnerzahl | ca. 4.300 in der VG Großlangheim ca. 1.500 im Markt Großlangheim |
| Infrastruktur | Großlangheim ist heute Weinbauort im Anbaugebiet Franken. Im Ort befinden sich Gaststätten, Banken sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Nächstgelegenes Krankenhaus befindet sich in Kitzingen. |
| Bildung und Soziales | In Großlangheim befindet sich ein Kindergarten. Realschule in Dettelbach, Berufsschule in Kitzingen und Gymnasium in Münterschwarzach. |
| Freizeitgestaltung | Großlangheim verfügt über 3 Vereine. |

Verkehr

| | |
|-------------|--|
| Entferungen | Schwarzach 4 km Dettelbach 7 km Kitzingen 6 km Würzburg 25 km |
| Straßen | B22 Entfernung 4 km B8 Entfernung 7 km A3 Entfernung 4 km A7 Entfernung 12 km |
| ÖPNV | Busverbindungen nach Kitzingen und Wiesentheid nächste Bushaltestelle 150 m |

Grundstück

| | |
|---------------------|--|
| Grenzverhältnisse | Gemäß vorliegender Flurkarte ist das Grundstück vermessen und abgemarkt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit der Katasternachweis wurde vom Sachverständigen nicht überprüft. |
| Lage im Ort | Das zu bewertenden Grundstück liegt südwestlich vom Altort, nordwestlich vom Birnbach. |
| Nachbarschaft | Die unmittelbare Nachbarschaft wird dörfliche Bebauung geprägt. Im Südwesten befinden sich Grünflächen, im Osten befinden sich die Reste der ehemaligen Wasserburg. |
| Immissionen | keine erkennbar |
| Bau-/Planungsrecht | Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und unterliegt somit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land gemäß § 5 ImmoWertV (4). |
| Grundstücksgröße | 259 m ² |
| Straßenfront | ca. 10 m |
| Grenzbebauung | kein |
| Zuschnitt | polygonaler Zuschnitt |
| Topographie | nahezu eben |
| Straßenart | Anliegerstraße |
| Straßenausbau | asphaltiert ohne Gehweg |
| Straßenzugang | Zugang zum Grundstück direkt über Neubastraße |
| Ver-/Entsorgung | Alle erforderlichen Hausanschlüsse wie Wasser, Abwasser, Strom, und Telekommunikationsmedien sind vorhanden. |

4.3 Gebäudebeschreibung

Allgemeines

Das zu bewertende Grundstück Nr. 134/3 hat eine Größe von 259 m² und ist mit einem Einfamilienhaus (137,03 m² Wohnfläche) bebaut.

Nachfolgende Angaben erfolgen vorbehaltlich der Richtigkeit bzw. Vollständigkeit und beruhen auf visuellen Feststellungen im Rahmen der Besichtigung, auf Angaben der Eigentümer sowie auf Informationen, die den vorliegenden Unterlagen entnommen wurden.

Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt. Der Aufnahme von Fotos im Innenbereich wurde nicht zugestimmt.



Wohnhaus

Im Februar 2006 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zum „Wohnhausneubau“.

Das in Holzfertigbauweise errichtete Wohnhaus ist nicht unterkellert und verfügt über Erdgeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Walmdach 28° Dachneigung.

Der Hauszugang befindet sich straßenseitig im Nord auf Niveau Erdgeschoss und ist über eine Außentreppe mit 2 Stufen erreichbar.

Im Erdgeschoss befinden sich Windfang, Gäste-WC, Flur mit Abstellraum, Küche mit Hauswirtschafts-/Technikraum, Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, 3 Schlafzimmer und Bad.

Durchgeführte Instandhaltungs- | Modernisierungsmaßnahmen

2016 erfolgte eine Erneuerung des Sole/Wasser-Wärmepumpen-Kompaktgerätes mit Speicher-Wassererwärmer. Die bauliche Anlage wird augenscheinlich im Großen und Ganzen instand gehalten und befinden sich in verhältnismäßig gutem Zustand.

Baumängel | Bauschäden | Instandhaltungs- und Modernisierungsstau | Restarbeiten

Augenscheinlich nicht erkennbar

Der aktuelle Gebäudezustand wird durch Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Zubehör

Kein Zubehör

Energieausweis

wurde nicht vorgelegt

Beitrags- und Abgabensituation

Es wird angenommen, dass Beiträge für erstmalige Erschließungsanlagen, Verbesserungs- bzw. Ergänzungsmaßnahmen vollständig abgerechnet sind und dass in absehbarer Zeit nicht mit weiteren Maßnahmen bzw. Beiträgen zu rechnen ist.

Vermietung

Es wurden keine Mietverträge abgeschlossen. Das Bewertungsobjekt wird vom Eigentümer selbstgenutzt.

4.4 Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für Wohnhaus

| Gebäudeart | 1.22 freistehende Einfamilienhäuser |
|--|--|
| Dachgeschoss | Dachgeschoss nicht ausgebaut |
| Erd-/Obergeschosse | Erdgeschoss |
| Kellergeschoss | nicht unterkellert |
| Bauweise | Fertighaus |
| Baujahr | 2006 |
| Modernisierungsmaßnahmen | Jahr Umfang |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2016 überwiegend |
| Modernisierungsgrad zum Stichtag | einfach - 2 Punkt(e) |
| Restnutzungsdauer nach Gebäudealter | 61 Jahr(e) |
| Modifizierte Restnutzungsdauer | 61 Jahr(e) |
| Zustand | gut |
| Ausstattungsstufe | mittel (3,06) |
| Gebäudemaß | 331 m ² BGF |
| Die Baubeschreibung erfolgt vorbehaltlich der Richtigkeit bzw. Vollständigkeit und beruht auf visuellen Feststellungen im Rahmen der Besichtigung, auf Angaben des anwesenden Eigentümers bzw. auf Angaben die den vorliegenden Unterlagen entnommen wurden. | |
| Rohbau | |
| Fundamente | tragende Stahlbetonplatte |
| Außenwände | Holzständerwände, Kunststoffputz |
| tragende Wände | Holzständerwände |
| Decken | Holzbalkendecke |
| Treppe | keine Treppen |
| Tragwerk Dach | Holzkonstruktion |
| Dachhaut | Betondachsteine, Mineralwolle |
| Fassade | Lochfassade verputzt |
| Ausbau | |
| Fenster | Kunststofffenster mit 2-fach-Wärmeschutzverglasung |
| Sonnenschutz | Kunststoffrollläden grau |
| Fensterbänke außen | Aluminium weiß beschichtet |
| Innentüren | Plantüren mit Futter und Bekleidung |
| Bäder | Gäste-WC: WC, WT Bad: BW, DU, WC, WT |
| Bodenbeläge | Fliesen: Flur, Küche mit HWR/Technik, Bad, Gäste-WC PVC: restliche Räume |
| Wandbeläge | gestrichen |
| Deckenbeläge | gestrichen |
| Technik | |
| Heizung | Sole/Wasser-Wärmepumpen-Kompaktgerät Viessmann Vitocal 242 G Baujahr 2016 mit Fußbodenheizung Erdsonden Baujahr 2006 |
| Warmwasser | Erwärmung über Heizungsanlage und Solarthermie mit Pufferspeicher Viessmann Vitocell 100-W 46Liter Baujahr 2006 |
| Zusätzliche Feuerstätte | Kaminofen Hersteller Olsberg Typ Mayon 23/3481 8 KW Baujahr 2006 |
| Zubehör | kein Zubehör |
| Außenanlagen | |
| Wege | Betonsteinpflaster |
| Terrasse | Betonsteinplatten |
| Stützmauer Nordosten | L-Betonsteine Höhe ca. 60 cm |

Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundflächen (BGF) werden nach DIN 277 (2005-02) ermittelt und erfolgen vorbehaltlich der Richtigkeit.

Wohnhaus

| | | |
|-----------------|------------------|-----------------------------|
| Erdgeschoss | =12,83*13,83-3*4 | 165,44 m ² |
| Dachgeschoss | =12,83*13,83-3*4 | 165,44 m ² |
| Wohnhaus | | 330,88 m² |

Wohn-/Nutzfläche

Wohn-Nutzflächen werden den vorliegenden Bauakten entnommen und ggf. ergänzt bzw. angepasst. Eine Prüfung auf Richtigkeit wurde nicht vorgenommen.

Wohnhaus

| | |
|----------------------------|-----------------------------|
| Wohnen/Essen | 43,57 m ² |
| HWR | 6,05 m ² |
| Küche | 14,08 m ² |
| Flur | 11,49 m ² |
| Kind 2 | 13,05 m ² |
| Eltern | 14,89 m ² |
| Bad | 5,44 m ² |
| WC | 2,13 m ² |
| Abstellen | 3,19 m ² |
| Kind 1 | 13,44 m ² |
| Windfang | 3,70 m ² |
| Terrasse/2 | 6,00 m ² |
| Wohnfläche Wohnhaus | 137,03 m² |

5 Verfahrenswahl

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Es ist Aufgabe des Sachverständigen, das zur Bewertung geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- bzw. Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Auf Grund der Besonderheiten des Bewertungsobjektes, ist der Sachverständige der Auffassung, dass das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertbestimmung nicht geeignet ist, da keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Bei der Sachwertberechnung werden Bauweise und Ausstattung durch die Wahl der Normalherstellungskosten und durch die Nutzungsdauer berücksichtigt

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt; das Ertragswertverfahren wird jedoch lediglich nachrichtlich durchgeführt, da es keinen Einfluss auf den Verkehrswert hat. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Beim Ertragswertverfahren werden die räumliche Lage, die Bauweise und die Ausstattung durch den Ansatz von ortsüblichen Mieten zum Ausdruck gebracht.

6 Berechnung

6.1 Bodenwert

Allgemeine Anmerkungen zum Bodenwert

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfsbewertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 14 Grundlagen des Bodenrichtwertermittlung

(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

(3) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.

(4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

(5) Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch markt-übliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs-

und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

- (5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl zu Geschossflächenzahl – GFZ : GFZ)

Bei Abweichung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem zu bewertenden Grundstück ist entsprechend der jeweiligen Marktlage der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) auf der Grundlage der zulässigen oder der realisierbaren Geschossflächenzahl festzustellen. Hierzu kann auf die in Anlage 11 der WertR benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn keine Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auf brauchbare Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten nicht zurückgegriffen werden kann. Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes dar und sind für Wohnbau Land abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

| Grundstücksteilfläche | | Hauptfläche | | Nebenfläche 1 | | Nebenfläche 2 | | rentierlich* | Bodenwert |
|-----------------------|-----------------|-------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|--------------|-----------|
| Nr. | Bezeichnung | m^2 | EUR/ m^2 | m^2 | EUR/ m^2 | m^2 | EUR/ m^2 | | EUR |
| 1 | Flurstück 134/3 | 259 | 70,00 | | | | | Ja | 18.130 |

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teillächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

18.130

Entspricht 5% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 134/3

Bodenrichtwert: 70,00 EUR/ m^2

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis Kitzingen zum Stichtag 01.01.2024. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwerteskünfte. / Stand: 01.01.2024

6.2 Sachwert

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außen-anlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Be-rücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungs-objekts.

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu be-rücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statisti-schen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstel-lungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt wer-den.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

§ 38 Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungs-dauer.

| Gebäude-Nr. | Grdst.-teilfläche-Nr. | Bau- jahr | GND | RND | Herstellungskosten der baulichen Anlagen* | | Alterswert- minderung | | Alterswertg. Herst.-kosten EUR |
|------------------|-----------------------|--------------|------|-----|--|---------------------------|--------------------------|--------|--------------------------------------|
| | | | | | Anzahl | EUR | %BNK | Ansatz | |
| 1 | Wohnhaus | 1 | 2006 | 80 | 61 | 330,88 m ² BGF | 1.139 | 17,00 | Linear 23,75 336.216 |
| Σ 336.216 | | | | | | | | | |

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1.8860

| | |
|---|----------------|
| Alterswertgeminderte Herstellungskosten | 336.216 |
| + Zeitwert der Außenanlagen | 3,00% 10.086 |
| Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen | 346.302 |
| + Bodenwert | 18.130 |
| Vorläufiger Sachwert | 364.432 |
| ± Marktanpassung | -1,00% -3.645 |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert | 360.787 |
| SACHWERT (gerundet) | 361.000 |

6.3 Ertragswert

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 27 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinsatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

§ 31 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 32 Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gehgenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung. 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

§ 34 Barwertfaktor

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Allgemeine Erläuterungen zum Ertragswert

angesetzte Mieten

Auf Grund der in der Anlage aufgeführten Recherche von Angebotsmieten sowie eigener Auswertungen, Marktbeobachtungen und empirischer Erhebungen, erachtet der Sachverständige unter Berücksichtigung von Lage, Zustand, Raumaufteilung und Ausstattung des zu bewertenden Objekts die angesetzten Mietpreise für angemessen und nachhaltig.

Die angenommenen Mieterträge berücksichtigen sowohl bereits durchgeführte als auch noch auszuführende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. notwendige Beseitigungen von Baumängeln und Bauschäden (siehe Objektbeschreibung).

Liegenschaftszinssatz

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. Auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen scheint der angesetzte Liegenschaftszinssatz als angemessen. Dieser Liegenschaftszinssatz wird auch durch empirische Untersuchung aus neuerer Zeit bestätigt.

| Nutzung | | RND Jahre | Zins % | Ein- heiten | Fläche m^2 | Miete [EUR/ m^2 (Stk.)] | | RoE EUR | Bodenvz. EUR/a |
|------------|----------------------------|--------------|-----------|----------------|-----------------|---------------------------|-----------|------------|-------------------|
| In Gebäude | Nutzung / Beschreibung | | | | | Ist | angesetzt | | |
| w 1 | Wohnen | 61 | 3,15 | 1 | 137,03 | | 9,30 | 15.292 | 552 |
| w 1 | Stellplätze außen (Wohnen) | 61 | 3,15 | 2 | | | 22,65 | 543 | 20 |

w = Wohnen, g = Gewerbe \varnothing 61 \varnothing 3,15 Σ 1 Σ 137,03 Σ 15.835 Σ 572

Der Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag ist 100% und der gewerbliche Anteil ist 0%.

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

| Nutzung | | Instandhaltung EUR/ m^2 (/Stk.) | % HK* /Stk.) | Verwaltung | | Mietausfall- wagnis % RoE | Sonstiges | | Summe % RoE |
|------------|----------------------------|---|-----------------|-----------------|-------|---------------------------------|-----------------------|-------|----------------|
| In Gebäude | Nutzung / Beschreibung | | | EUR /Einheit | % RoE | | EUR/ m^2 (/Stk.) | % RoE | |
| w 1 | Wohnen | 14,00 | 0,43 | 359,00 | 2,34 | 2,00 | | | 16,89 |
| w 1 | Stellplätze außen (Wohnen) | | | | | | | | |

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

\varnothing 16,31

Ertragswert (Marktwert)

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

| Nutzung | | Rohhertrag | Bewi.-kosten | Reinertrag | Boden-verzins. | Gebäude-reinertrag | Barwert-faktor | Barwert |
|-------------------------|----------------------------|------------|--------------|------------|----------------|--------------------|----------------|---------|
| In Gebäude | Nutzung / Beschreibung | | | | | | | |
| W 1 | Wohnen | 15.292 | 2.584 | 12.708 | 552 | 12.156 | 26,9590 | 327.713 |
| W 1 | Stellplätze außen (Wohnen) | 543 | | 543 | 20 | 523 | 26,9590 | 14.099 |
| w = Wohnen, g = Gewerbe | | Σ 15.835 | Σ 2.584 | Σ 13.251 | Σ 572 | Σ 12.679 | Σ 341.812 | |

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

341.812

+ Bodenwert

18.130

Ertragswert (ungerundet)

359.942

ERTRAGSWERT (gerundet)

360.000

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

| Gebäude-Nr. | Gebäude | WOHNEN | | GEWERBE | | Σ | Σ |
|-------------|----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|---|---|
| | | Fläche (m ²) | RoE (EUR) | Fläche (m ²) | RoE (EUR) | | |
| 1 | Wohnhaus | 137,03 | 15.835 | | | | |

Gesamte WNFl. (m²)

137,03

Gesamtrohertrag (EUR)

15.835

7 Marktwert

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien und unter Bezug auf die dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, schätze ich den Marktwert mit dem Stichtag 31.07.2025 auf:

361.000 EUR
(lastenfrei)

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Datum: 01.09.2025

.....

Gutachter: Helmut Rummel

8 Informationen zu den Vorschlagswerten

| | |
|-------------------------------|---|
| PLZ, Ort | 97320 Großlangheim |
| Straße, Hausnummer | Neubaustr. 10 |
| Einwohnerzahl | 1.605 |
| Lage (Wohnen) | unterdurchschnittlich (im Verhältnis zum Kreis) schlecht (im Verhältnis zum Land) |
| Grundstückswert | 70,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024 |
| Beschreibende Merkmale | |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Beitragsrechtlicher Zustand | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht |
| Art der Nutzung | Dorfgebiet |
| Bemerkungen | Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert. |
| Quelle | Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterauschusses für Grundstückswerte Landkreis Kitzingen zum Stichtag 01.01.2024. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte. |
| Marktanpassung | -1 % |
| Bemerkungen | Die Marktanpassung basiert auf Daten von 232 Vergleichsobjekten im Kreis Kitzingen. Zu 24 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern liegen Kaufpreisinformationen vor. Zur Verbesserung der Aussagekraft wurden zusätzlich Daten zu 208 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Zeitraum April 2023 bis März 2025 berücksichtigt. |
| Quelle | on-geo-Marktanpassung auf Basis von Preisen aus der on-geo-Angebots- und Kaufpreisdatenbank |
| Vergleichsmieten | |
| Wohnen – | 8,28 €/m² (Spanne: 7,00 – 9,79 €/m ² ; Typ: Neuvertragsmieten) |
| Bemerkungen | Es wurden 1287 Objekte im Umkreis von 8,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 4,3 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. |
| Stellplatz (außen) | 22,65 €/Stellplatz (Spanne: 18,99 – 27,01 €/Stellplatz) |
| Bemerkungen | Es wurden 997 Objekte im Umkreis von 20,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 3 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. |
| Quelle | on-geo GmbH |
| Liegenschaftszinssatz | 3,29 % (Spanne: 1,50 % – 4,00 %) |
| Bemerkungen | Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Immobilienverband IVD. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Einfamilienhaus. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung. |
| Quelle | Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Immobilienverband IVD zum Stichtag 01.01.2025. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinssätze. |

9 Ergebnisübersicht

| | | Marktwert |
|-------------------------------|---|----------------------|
| | Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen. | § 194 BauGB |
| Werte | | |
| | Bodenwert | 18.130 |
| | Sachwert | 361.000 |
| | Ertragswert | 360.000 |
| | Vergleichswert | 321.000 |
| Marktwert | Ableitung vom Sachwert | 361.000 |
| Vergleichsparameter | | |
| | EUR/m ² WNFI. | 2.630 |
| | x-fache Jahresmiete | 22,80 |
| | RoE Wohnen / Gewerbe | 100% / 0% |
| | Bruttorendite (RoE/x) | 4,39% |
| | Nettorendite (ReE/x) | 3,67% |
| Mietfläche | | |
| | Wohnfläche | 137,03m ² |
| | Nutzfläche | |
| | Σ | 137,03m ² |
| Ertrag | | |
| | Jahresrohertrag | 15.835 |
| | Jahresreinertrag | 13.251 |
| Liegenschaftszins | | |
| | Wohnen | 3,15% |
| | Gewerbe | |
| | i.D. | 3,15% |
| Bewirtschaftungskosten | | |
| | Wohnen | 16,31% |
| | Gewerbe | |
| | i.D. | 16,31% |

10 Anlage Fotodokumentation

Ansicht Norden



Ansicht Osten



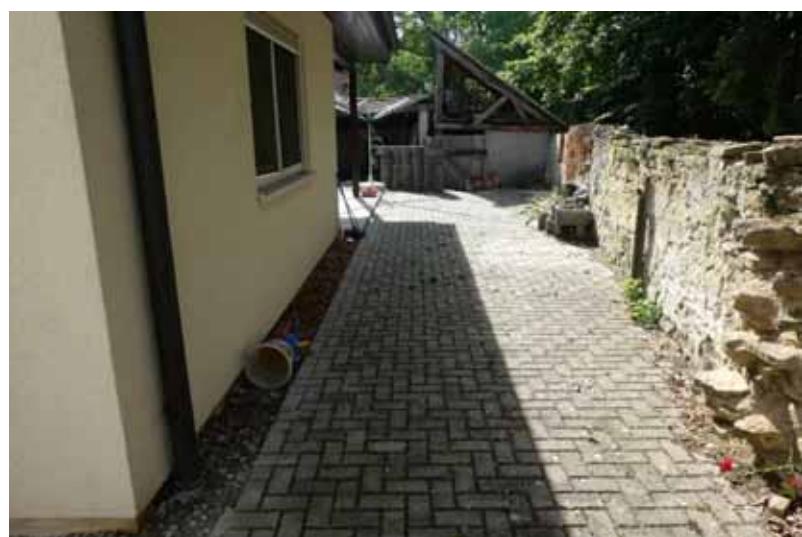
Ansicht Nordwesten



Ansicht Nordwesten
Blickrichtung Nordosten



Ansicht Südwesten
Blickrichtung Südosten



Ansicht Südwesten



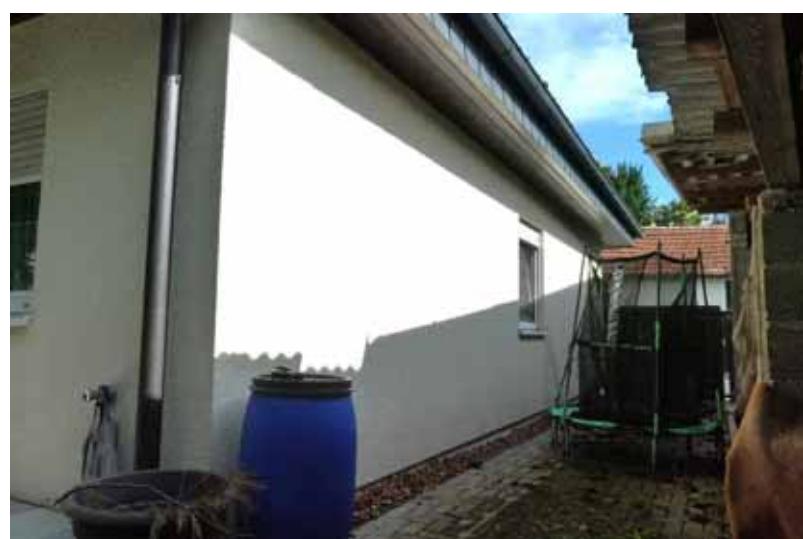
Ansicht Südwesten



Ansicht Nordosten



Ansicht Südosten



Sole/Wasser-Wärmepumpen-Kompaktgerät

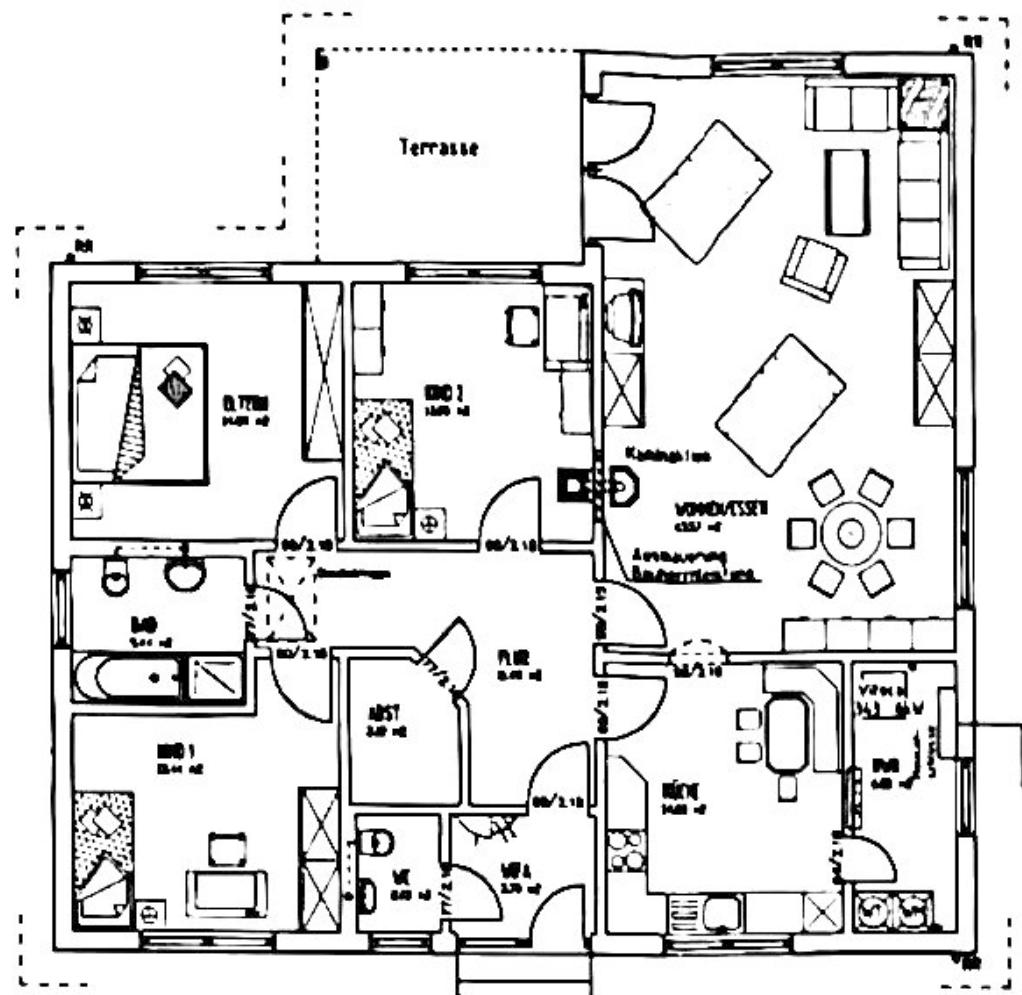


Warmwasser-Pufferspeicher

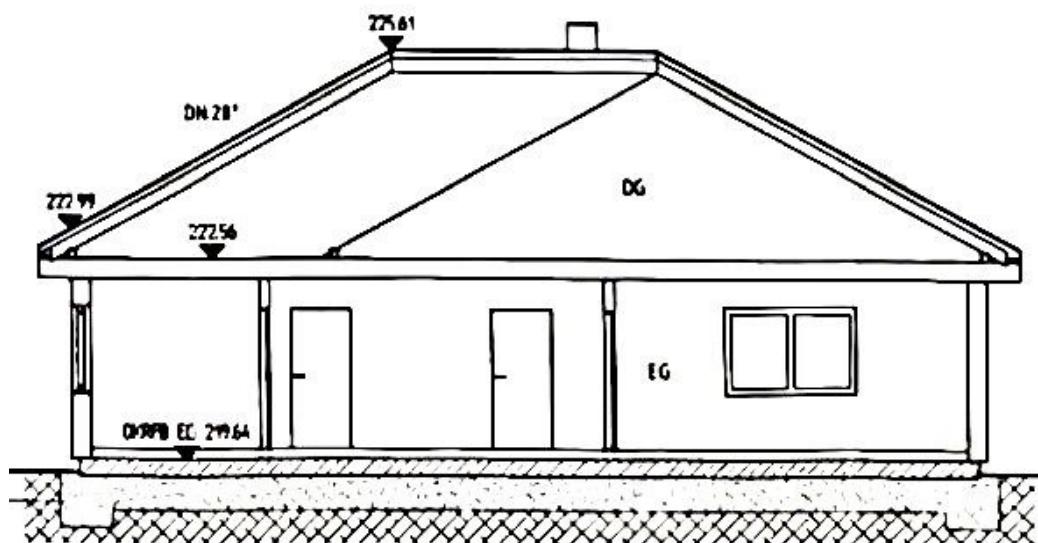


Kaminofen

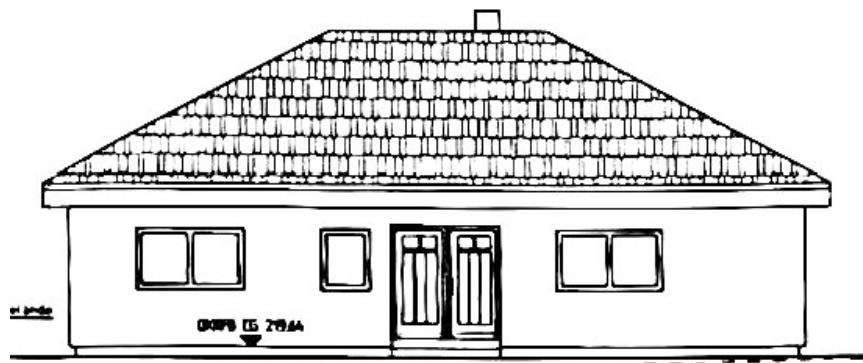




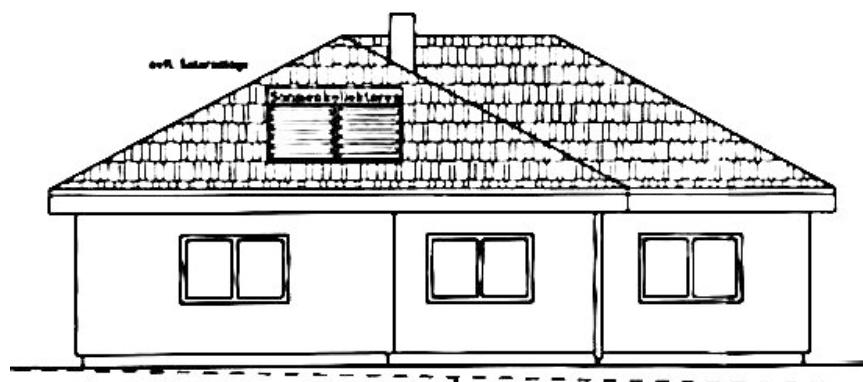
Erdgeschoss



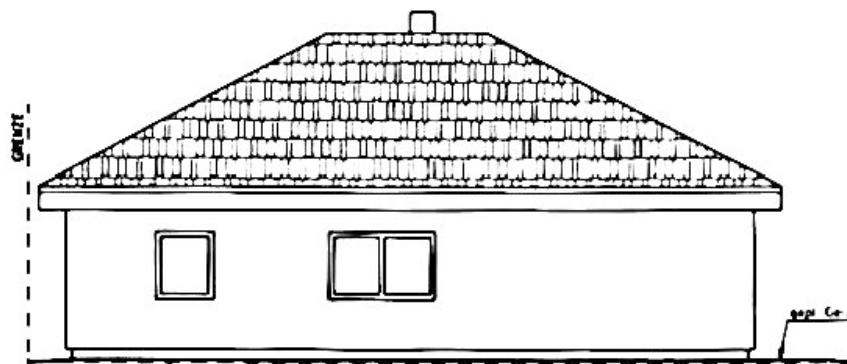
Schnitt



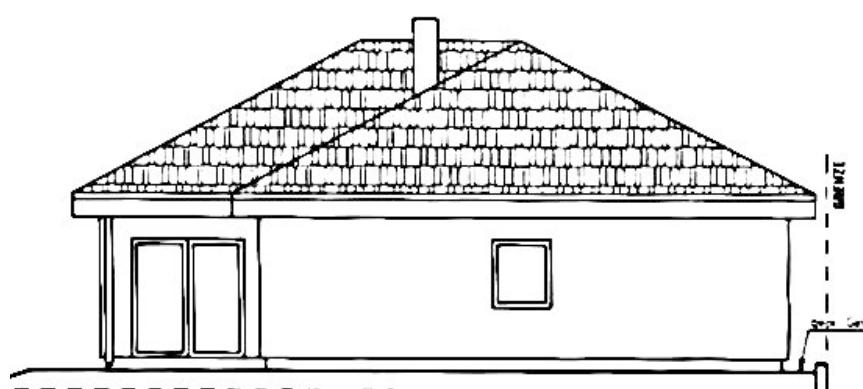
Nordost



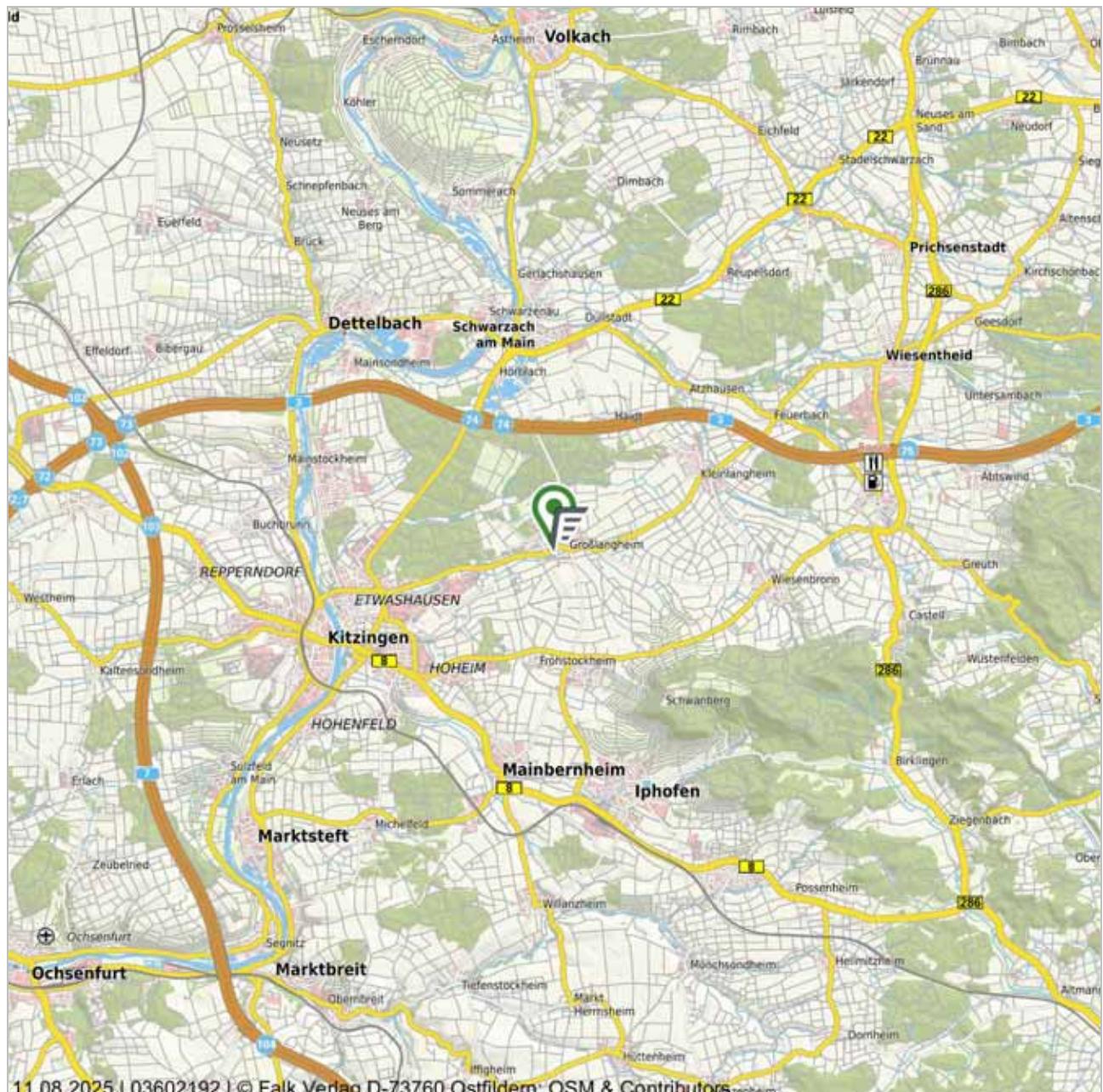
Südwest



Nordwest



Südost



Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m

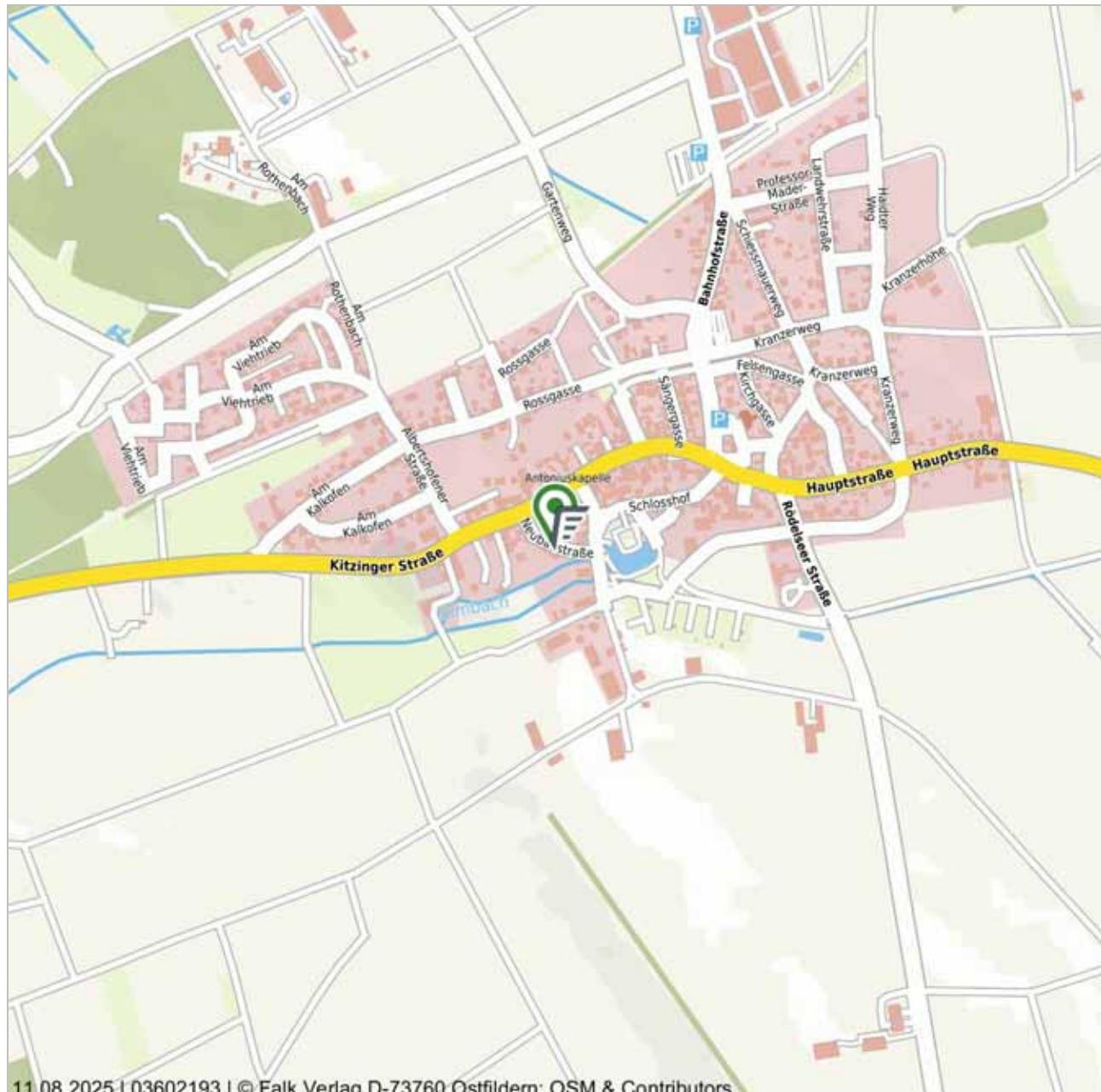


0

15.000 m

Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindenamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000

Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendecken für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: August 2025



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000

Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Digitales Orthophoto (DOP) Bayern in Farbe

Digitale Orthophotos sind entzerrte Luftbilder. Sie stellen die Landschaft naturgetreu dar und erlauben eine maßstäbliche und lagerichtige Wiedergabe des abgebildeten Geländes. Sie liegen in Echtfarben mit einer Auflösung von 20 cm flächendeckend für Bayern vor. Jährlich wird 1/3 der Landesfläche aktualisiert.

Datenquelle

Digitales Orthophoto (DOP) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)