

Üchtelhausen/Zell, 24.10.2025

# Gutachten W 06/2025

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

**Aktenzeichen**

**1 K 16/25**

<b>Qualitätsstichtag</b>	<b>14.10.2025 ( Datum der Ortsbegehung )</b>
--------------------------	--

**Stadt/Gemeinde** 97228 Rottendorf

**Ortsteil/Straße** Würzburger Straße 12a

**Flurstück** 5/1

**Gebäude/Bebauung** Einfamilienhaus

**Eigentümer** sh. Grundbuch!



**Umfang des Gutachtens: 65 Seiten + Deckblatt**

## Inhaltsverzeichnis

### **1.0 Vorbemerkungen**

1.1 Allgemeines Seite(n) 3 – 4

### **2.0 Gegenstand der Wertermittlung**

2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n) 4	7.4 Sachwert	Seite(n) 40
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n) 4 – 6	7.4.1 Sachwertberechnung	Seite(n) 40 – 41
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 – 11	7.5 Ertragswert	Seite(n) 41
2.3.3 Standort ( Umfeld )	Seite(n) 11	7.5.1 Vorbemerkungen	Seite(n) 41
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n) 11 – 16	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n) 41 – 42
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n) 16 – 19	7.5.3 Ermittlung der vermittelbaren Flächen	Seite(n) 42
2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )	Seite(n) 19 – 20	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag	Seite(n) 42
2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )	Seite(n) 20	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages	Seite(n) 42
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n) 20 – 22	7.5.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n) 42 – 43
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n) 22 – 23	7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n) 43 – 44
		7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n) 44
		7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n) 44 – 45

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

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n) 23 – 24	7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n) 45
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n) 24	7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n) 45
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n) 24 – 25	7.5.12 Rentenbarwertfaktor	Seite(n) 45
		7.5.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n) 45
		7.6 Ertragswertberechnung	Seite(n) 46

### **4.0 Gebäudebeschreibung**

4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n) 25 – 26
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n) 27

### **5.0 Baubeschreibung**

5.1 Bauweise	Seite(n) 28
5.2 Baujahr	Seite(n) 28
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n) 28
5.3 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n) 28 – 31

### **6.0 Bautechnische Bewertung**

6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n) 31 – 32
6.2 Zusammenfassung	Seite(n) 32

### **7.0 Wertermittlung**

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n) 32
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n) 32
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n) 33
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n) 33
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n) 33
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n) 33
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n) 33 – 34
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n) 34
7.2.1 Grundlage	Seite(n) 34
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n) 34
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n) 35
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n) 35
7.3 Sachwert	Seite(n) 35
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n) 35
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n) 35
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n) 35
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n) 35 – 36
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n) 36
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n) 36
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n) 36 – 37
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n) 37
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n) 37 – 38
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n) 38
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n) 38
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n) 38
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n) 38 – 39

### **7.5 Ertragswert**

7.5.1 Vorbemerkungen	Seite(n) 41
7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n) 41 – 42
7.5.3 Ermittlung der vermittelbaren Flächen	Seite(n) 42
7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag	Seite(n) 42
7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages	Seite(n) 42
7.5.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n) 42 – 43
7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n) 43 – 44
7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n) 44
7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n) 44 – 45

### **8.0 Verkehrswert**

8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n) 46
8.2 Zusammenstellung der Berechnungen	Seite(n) 46
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n) 47
8.5 Marktanpassung	Seite(n) 47
8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )	Seite(n) 47

### **9.0 Anlagen**

9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n) 48
9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche	Seite(n) 48 – 49
9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite(n) 49
9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes	Seite(n) 49
9.5 Straßenkarte	Seite(n) 50
9.6 Luftbild	Seite(n) 51
9.7 Ortsplan	Seite(n) 52
9.8 Lageplan M 1 : 1000	Seite(n) 53
9.9 Eingabepläne	Seite(n) 54 – 59
9.10 Bebauungsplan	Seite(n) 60 – 61
9.11 Lichtbilder: 6 Stück ( vom 14.10.2025 )	Seite(n) 62 – 64
9.12 Literaturverzeichnis	Seite(n) 65

## Zusammenfassung

<b>Bezeichnung des Objektes</b>	Fl. Nr. 5/1, Würzburger Straße 12a
<b>Gemarkung</b>	97228 Rottendorf
<b>Bewertungsgegenstand</b>	- <b>Einfamilienhaus</b>
<b>Ergebnis der Wertermittlung</b>	Sh. Seite 47
<b>Verkehrswert</b>	<b>440.000.- € ( vierhundertvierzigtausend Euro )</b>
<b>Mieter/Pächter</b>	Keine ( Eigennutz durch Grundstückseigentümer und dessen Familie )
<b>Subjektiv dingliche Rechte im Sinne von § 96 BGB</b>	Keine feststellbar
<b>Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG</b>	Ca. 6 lfdm. Küchenzeile mit, Einbau-Spüle, Einbau-Backofen, Einbau-Spülmaschine, Cerankochfeld sowie Oberschränken. Zeitwert pauschal geschätzt 1.000.- €. <b>Achtung! Wert des Zubehörs im Verkehrswert enthalten</b>
<b>Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB</b>	a) Minimaler Überbau des Nebengebäudes auf Flurstück 10 auf das Bewertungsgrundstück Fl. Nr. 5/1 (überbaute Fläche ca. 0,30 bis 0,40 Quadratmeter). Stammgrundstück im Sinne des ZVG ist das Flurstück 10, d.h. Eigentümer des Überbaus ist der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 10 b) Eventuell minimaler Überbau des Bewertungsgrundstücks Fl. Nr. 5/1 auf das Flurstück 10 (überbaute Fläche nicht feststellbar bzw. Überbau vor Ort bzw. im Kataster nicht ersichtlich). Stammgrundstück im Sinne des ZVG ist das Flurstück 5/1, d.h. Eigentümer des Überbaus ist der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 5/1

## Ansprechpartner

Gemeinde Rottendorf ( Zentrale )		Tel: 09302/90900
Gemeinde Rottendorf ( Bauverwaltung )	Frau Konrad	Tel: 09302/909041
Landratsamt Würzburg ( Gutachterausschuss )	Herr Scheiner	Tel: 0931/8003347
Landratsamt Würzburg ( Bauverwaltung )	Frau Schnabel	Tel: 0931/8003854
Landratsamt Würzburg ( Technik )	Frau Becker	Tel: 0931/8003381
Landratsamt Würzburg ( Altlastenkataster )	Frau Lesch	Tel: 0931/8003725
Vermessungsamt Würzburg		Tel: 0931/39060
Amtsgericht Würzburg ( Grundbuchamt )		Tel: 0931/3812022
Amtsgericht Würzburg ( Vollstreckungsgericht )		Tel: 0931/3812057

## Hilfreiche Links

- [www.rottendorf.eu](http://www.rottendorf.eu)
- [www.wikipedia.org/wiki/rottendorf](http://www.wikipedia.org/wiki/rottendorf)
- [www.wuerzburgwiki.de/wiki/rottendorf](http://www.wuerzburgwiki.de/wiki/rottendorf)
- [www.landkreis-wuerzburg.de](http://www.landkreis-wuerzburg.de)

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeines

- Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen- Ottostraße 5 97070 Würzburg
- Auftragerteilung	Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Würzburg (Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen ), mit Schreiben vom 12.06.2025 unter dem Akten-/Geschäftszeichen 1 K 16/25 erteilt
- Auftragsinhalt	Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück 5/1 ( bebaut mit Einfamilienwohnhaus ) in der Würzburger Straße 12a, der Gemarkung 97228 Rottendorf
- Zweck des Gutachtens	Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- Wertermittlungsstichtag	<b>14.10.2025 ( Datum der Ortsbegehung )</b>
- Ortsbesichtigung/ Teilnehmer	Das Bewertungsobjekt wurde am Dienstag, 14. Oktober 2025 durch den Unterzeichner ab 10.00 Uhr besichtigt  Während der Besichtigung waren neben dem Unterzeichner auch die Ehefrau des Grundstückseigentümers sowie ein Vertreter der betreibenden Gläubigerbank anwesend  Die Besichtigung aller Räume des bewertungsgegenständlichen Gebäudes wurde durch die Ehefrau des Grundstückseigentümers ermöglicht  Die Ortsbesichtigung endete um ca. 11.00 Uhr
- Zur Wertermittlung ver- wendete ( amtliche ) Unterlagen	Sämtliche für die Wertermittlung benötigten ( amtlichen ) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung ( Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung in Würzburg ) im Maßstab 1 : 1000 vom 24.06.2025</li><li>- Grundbuchauszug ( Würzburg für Rottendorf, Blattstelle 5443 ) amtlicher Ausdruck vom 19.05.2025 ( Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )</li><li>- Grundbuchauszug ( Würzburg für Rottendorf, Blattstelle 5445 ) amtlicher Abdruck vom 13.10.2025 ( Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )</li><li>- Urkunde aus der Grundakte (Überlassung/Vereinbarung) des Notariats Hans-Peter Holderbach, Würzburg, vom 31.08.2006 ( URNr. 1511/2006 ho ) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Würzburg</li></ul>

- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Neubau eines Einfamilienwohnhauses) des Planungsbüros „mo concept.de“, Michael Ohnhaus Rottendorf ( genehmigt im vereinfachten Genehmigungsverfahren mit Bescheid des Landratsamtes Würzburg vom 10.07.2006, Genehmigungsnummer 2006-416) aus dem Besitz der Gemeinde Rottendorf
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
  - Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Würzburg (Stand 01.01.2024)
  - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Würzburg
  - Immobilienmarktbericht 2023/2024 für den Landkreis Würzburg
  - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
  - Ortsplan ( unmaßstäblich bzw. schematisch )
  - Eigene Berechnungen
  - Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Würzburg vom 02.07.2025
- *Weitere Recherchen*
  - Landratsamt Würzburg ( Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw. )  
Gemeinde Rottendorf ( Kasse, Bauakte, Bebauungsplan, Denkmalliste usw. )
  - Vermessungsamt Würzburg
  - Grundbuchamt Würzburg

## 2.0 Gegenstand der Wertermittlung

### 2.1 Bezeichnung des Objektes

- Bundesland	Freistaat Bayern
- Regierungsbezirk	Unterfranken
- Stadt/Gemeinde	97228 Rottendorf
- Gemeindeteil/Straße	Würzburger Straße 12a

### 2.2 Grundbuchdaten

#### 2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- Amtsgerichtsbezirk	Würzburg
- Grundbuchamt	Würzburg
- Grundbuch von	Rottendorf
- Blattstelle	5 443

#### 2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. des Grundstückes	1
-----------------------------	---

- <i>Gemarkung</i>	Rottendorf
- <i>Flurstücks- Nr.</i>	5/1
- <i>Wirtschaftsart u. Lage</i>	Würzburger Straße 12a, Gebäude- u. Freifläche
- <i>Grundstücksgröße</i>	167 m <sup>2</sup>
- <i>Mit dem Eigentum verbundene Rechte</i>	Grunddienstbarkeit (Geh- u. Fahrtrecht) an Flurstück 5 der Gemarkung Rottendorf ( eingetragen in Würzburg für Rottendorf, Blattstelle 5445, Abt. II/6)

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

- <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i>	1
- <i>Eigentümer</i>	Sh. Grundbuch!
- <i>Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis</i>	1 ( = Fl. Nr. 5/1 )
- <i>Grundlage der Eintragung</i>	Auflassung vom 31.08.2006; eingetragen am 18.01.2007
- <i>Eigentumsverhältnisse</i>	Alleineigentum

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

- <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i>	1, 2 u. 3
- <i>Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis</i>	1 ( = Fl. Nr. 5/1 )
- <i>Lasten u. Beschränkungen</i>	<p>1 Überbaurecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 10; gemäß Bewilligung vom 31.08.2006 URNr. 1511/06 Notar Holderbach, Würzburg; Gleichrang mit Abt II/2: Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 18.01.2007</p> <p>2 Recht auf Haltung einer Dachrinne sowie Reinigungs- und Instandhaltungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 10; gemäß Bewilligung vom 31.08.2006 URNr. 1511/06 Notar Holderbach, Würzburg; Gleichrang mit Abt II/1: Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 18.01.2007</p> <p>2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ( Amtsgericht Würzburg, AZ: 1 K 16/25 ); eingetragen am 16.05.2025</p>

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

- <i>Anmerkung</i>	Abteilung III des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt
--------------------	---

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

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

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

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

#### *- Allgemeine Lage*

Rottendorf ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Würzburg in Bayern und liegt unmittelbar östlich der Stadt Würzburg. Die geografische Lage Rottendorfs zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Position aus. In der Nähe verlaufen die Autobahnen A3 und A7, die am Biebelrieder Kreuz zusammentreffen, sowie die Bundesstraße 8, die südlich des Ortes vorbeiführt. Zudem ist Rottendorf durch seinen Bahnhof gut an das regionale und überregionale Schienennetz angebunden – hier kreuzen sich die Bahnlinien Würzburg–Nürnberg und Würzburg–Bamberg

Die Gemeinde liegt in einer leicht hügeligen Landschaft, die durch kleinere Erhebungen wie den Pilzberg und den Hühnleinsberg geprägt ist. Durch das Gemeindegebiet fließen kleinere Gewässer wie der Reißbach und die Landleite, die die naturräumliche Struktur auflockern

Rottendorf grenzt im Westen direkt an das Stadtgebiet von Würzburg, im Norden an die Gemeinden Estenfeld und Kürnach, im Osten an Biebelried (Landkreis Kitzingen) und im Süden an Theilheim sowie Gerbrunn

Diese zentrale Lage innerhalb der Region Mainfranken macht Rottendorf zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort mit guter Erreichbarkeit und naturnaher Umgebung

Nächstgelegene größere Orte bzw. Städte sind die bereits erwähnte Universitätsstadt Würzburg mit rd. 133.000 Einwohnern im Westen ( Entfernung zur Innenstadt rd. 8 km, zur Gemarkungsgrenze mit dem Stadtteil Lengfeld rd. 1,5 km ) die Industriestadt Schweinfurt ( ca. 54.000 Einwohner ) im Nordosten (ca. 42 km Entfernung), die historische Weinhandelsstadt Kitzingen (ca. 21.000 Einwohner) im Südosten ( ca. 13 km Entfernung ) sowie die Stadt Nürnberg ( ca. 500.000 Einwohner ) im Südosten ( ca. 94 km Entfernung )

Die Bankenmetropole Frankfurt am Main mit ca. 756.000 Einwohnern ist in ca. 120 km Entfernung zu erreichen

- <i>Stadtteile</i>	Neben dem Haupt- bzw. Verwaltungsort Rottendorf existieren noch die amtlichen Ortsteile Rothof, Wöllrieder Hof und Weiler
- <i>Einwohnerzahl</i>	Lt. Angabe der Gemeinde Rottendorf beträgt die Einwohnerzahl der Gemeinde Rottendorf rd. 5.355 ( Stand 31.03.2025 )
- <i>Gebietsfläche</i>	Lt. Angabe der Gemeinde Rottendorf, beträgt die gesamte Gebietsfläche der Gemeinde Rottendorf rd. 14,83 Quadratkilometer
- <i>Einwohnerdichte</i>	Ca. 361 Einwohner je Quadratkilometer
- <i>Höhenlage ü. NN.</i>	Gemeinde Rottendorf rd. 252 m ü. NN (katholische Pfarrkirche), Höhenlage des Bewertungsgrundstücks Fl. Nr. 5/1 ebenfalls rd. 252 m ü. NN. im Mittel
- <i>Landkreis</i>	Würzburg
- <i>Bundesland</i>	Freistaat Bayern
- <i>Regierungsbezirk</i>	Unterfranken
- <i>Landeshauptstadt</i>	München ( ca. 1.505.000 Einwohner, ca. 252 km Entfernung )

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

- <i>Innerörtliche Lage</i>	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortskern von Rottendorf, wenige Meter nördlich der Würzburger Straße bzw. zwischen Würzburger Straße und Obertorstraße bzw. innerhalb des Vierecks Würzburger Straße/Kirchstraße/Obertorstraße/Hofstraße, nördlich des örtlichen Jugendzentrums, ca. 250 m westlich der Bahntrasse, am sog. Zehntplatz
- <i>Wohnlage</i>	Die Wohnlage ist insgesamt als mittlere Wohnlage einzustufen  Die mittlere Wohnlage beschreibt ein Wohnumfeld mit durchschnittlicher Qualität und Ausstattung, das für breite Bevölkerungsschichten attraktiv ist. Sie liegt qualitativ zwischen der einfachen und der guten Wohnlage und ist insbesondere in Vororten, städtischen Randbereichen oder gewachsenen Ortskernen zu finden. Charakteristisch für eine mittlere Wohnlage ist die ausreichende Versorgung mit wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind meist gut erreichbar, ohne dass sie sich zwingend in unmittelbarer Nähe befinden müssen.

Das Wohnumfeld ist gepflegt, wenn auch ohne besondere städtebauliche oder landschaftliche Gestaltung. Die Bebauung besteht häufig aus einer Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern, zum Teil auch aus älteren Wohnanlagen. Die Nähe zu größeren Verkehrsachsen kann zu einer gewissen Lärmbelastung führen, diese bleibt jedoch meist im erträglichen Rahmen. Auch die Umweltqualität ist durchschnittlich – weder besonders belastet noch herausragend gut

Sozial zeichnet sich eine mittlere Wohnlage durch eine durchmischte Bevölkerungsstruktur aus. Hier leben Familien, Berufstätige, ältere Menschen und Menschen mit mittlerem Einkommen. Die Miet- und Kaufpreise bewegen sich im regionalen Durchschnitt, was diese Lagen besonders für Menschen mit durchschnittlichem Einkommen interessant macht. Insgesamt bieten mittlere Wohnlagen eine ausgewogene Kombination aus Erreichbarkeit, Infrastruktur und Wohnqualität, ohne besondere Vor- oder Nachteile aufzuweisen

Insgesamt beliebter Wohn-Vorort von Würzburg, allerdings auch leicht städtisch wirkende Objektlage mit guten infrastrukturellen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe

Die Entfernung zum Geschäftszentrum von Würzburg ( z.B. das Gebiet um den Marktplatz, die Domstraße usw. ) beträgt zwischen sieben und acht Kilometern ( Entfernung zur Gemarkungsgrenze mit dem Würzburger Stadtteil Lengfeld rd. 1,50 km )

#### **- Geschäftslage**

Lage im Ortskern von Rottendorf (von örtlicher Hauptstraße = Würzburger Straße aus rel. gut einsehbar, jedoch auch in zweiter Reihe), zudem Lage innerhalb von Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO, d.h. neben Wohnen auch nicht wesentlich störendes Gewerbe möglich

Lage jedoch nicht qualifiziert oder quantifiziert (keine Einstufung in a-, b- oder c-Lage), zudem Grundstück nur über Fremdgrund erreichbar ( Zugang jedoch durch Geh- u. Fahrtrecht gesichert)

#### **- Anbindung an das überregionale Straßennetz**

Die Gemeinde Rottendorf hat eine direkten Anschluß an die Bundesstraße 8, die südlich von Rottendorf über eine Ortsumgehung geführt wird

Zudem zweigt etwa 2,5 km östlich von Rottendorf die Bundesstraße 22 Richtung Bamberg ab

Die Bundesstraße 13 befindet sich in ca. 8 km Entfernung, die Bundesstraße 19 befindet sich in ca. 5 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 3 ( Frankfurt – Nürnberg ) ist mit der Anschlußstelle Rottendorf in ca. 4,5 km Entfernung bzw. die Bundesautobahn 7 ( Würzburg – Kassel ) ist mit dem Autobahnkreuz Biebelried in ca. 7 km Entfernung schnell zu erreichen

Die Bundesautobahn 81 ( Dreieck Würzburg-West ) ist in ca. 18 km Entfernung, die Bundesautobahn 70 ( Dreieck Schweinfurt/Werneck ) ist in ca. 31 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 71 ( Dreieck Werntal ) ist in ca. 34 km Entfernung zu erreichen

#### *- Flughäfen*

Der nächstgelegene Verkehrslandeplatz befindet sich in Giebelstadt ( ca. 23 km Entfernung )

Der Flugplatz Giebelstadt hat eine ca. 2.000 m lange und ca. 30 m breite Betonpiste und ist lediglich für Flugzeuge bis zu 14 Tonnen höchstzulässiger Flugmasse, Hubschrauber, Motorsegler, Segelflugzeuge und Ultraleichtflugzeuge mit Sprechfunkausstattung geeignet

Sportflieger können zudem auf dem ca. 11 km entfernten Verkehrslandeplatz Würzburg-Schenkenturm oder dem 15 km entfernten Sonderlandeplatz Hettstadt starten und landen

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main ( ca. 125 km Entfernung ), in Nürnberg ( ca. 95 km Entfernung ), in Stuttgart ( ca. 159 km Entfernung ) sowie in Erfurt ( ca. 181 km Entfernung ) zu finden

#### *- Bahnhöfe*

Der örtliche Bahnhof befindet sich an der Bahnstrecke Nürnberg–Würzburg sowie an der Strecke nach Bamberg, wodurch er als sogenannter Trennungsbahnhof fungiert. Diese Lage macht ihn nicht nur für Pendler aus der Region, sondern auch für überregionale Verbindungen strategisch interessant

Eröffnet wurde der Bahnhof bereits im Jahr 1854, womit er zu den älteren Bahnstationen in Bayern zählt. Im Laufe der Zeit wurde er mehrfach modernisiert, zuletzt umfassend im Rahmen eines Programms zur Barrierefreiheit und Reaktivierung des Bahnhofsbauwerks. Seit der Fertigstellung dieser Maßnahmen im Jahr 2023 ist der Bahnhof vollständig barrierefrei und verfügt über moderne Bahnsteige, Aufzüge sowie ein neu gestaltetes Empfangsgebäude, das heute als "Begegnungsbahnhof" mit Veranstaltungsräumen, Dachterrasse und Seminarbereichen genutzt wird

Die technische Infrastruktur des Bahnhofs umfasst sieben Durchgangsgleise, von denen fünf mit Bahnsteigen ausgestattet sind

Diese ermöglichen regelmäßige Verbindungen in Richtung Würzburg, Bamberg, Nürnberg und darüber hinaus. Rottendorf liegt damit nicht nur an einer zentralen Regionalverkehrsachse, sondern auch in der Nähe der ICE-Strecke zwischen Würzburg und Nürnberg, was zusätzliche Flexibilität für Umsteiger bietet

Zudem ist der ca. 7 km vom Bewertungsgrundstück entfernt gelegene Hauptbahnhof Würzburg überregionaler Knotenpunkt im Personenfernverkehr der Deutschen Bahn

Hier 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

Des Weiteren ist der ca. 7 km entfernt gelegene Haltepunkt Würzburg-Süd ( im Stadtteil Sanderau ) neben dem Bahnhof Würzburg-Zell ( in ca. 11 km Entfernung ) und dem Hauptbahnhof der dritte noch aktive Personen-Bahnhof/DB-Haltepunkt der Deutschen Bahn im Stadtgebiet von Würzburg

#### *- Omnibusverbindungen*

Die Busanbindung in Rottendorf ist gut ausgebaut und stellt eine wichtige Ergänzung zur vor genannten Bahnverbindung dar, insbesondere für die Erreichbarkeit innerhalb der Region Mainfranken. Mehrere Buslinien binden die Gemeinde sowohl an die nahe gelegene Stadt Würzburg als auch an das Umland, wie beispielsweise Kitzingen, Dettelbach oder kleinere Orte in der Umgebung an

Eine der zentralen Linien ist die Buslinie 560, die in regelmäßigen Abständen Rottendorf mit dem Zentrum von Würzburg verbindet. Sie bedient mehrere Haltestellen im Ort, unter anderem „Turnhalle“, „Anemonenstraße“, „Frankenstraße“ und „Wöllriederhof“, und bietet damit eine komfortable Anbindung an zentrale Einrichtungen und Wohngebiete. Die Linie verkehrt an Werktagen im Stundentakt und eignet sich sowohl für Berufspendler als auch für Schüler oder Besucher

Darüber hinaus verbindet die Linie 301 (teils auch als 8101 geführt) Rottendorf mit Kitzingen über mehrere Zwischenorte und stellt eine wichtige Ost-West-Verbindung in der Region dar

Weitere Linien wie die 8108 schaffen Anschluss an Orte wie Sommerach, Dettelbach oder die umliegenden Landgemeinden. Die Haltestellenverteilung in Rottendorf deckt sowohl den Ortskern als auch die Randlagen gut ab

Die nächstgelegene Haltestelle auf der Linie 560 ist die Haltestelle „Turnhalle“ in fußläufiger Entfernung

Ab der nahe gelegenen Stadt Würzburg bzw. deren Stadtteil Sanderau sind zudem die Straßenbahnlinien 1 ( Sanderau – Hauptbahnhof – Grombühl/Uni-Kliniken ) und 4 ( Sanderau – Hauptbahnhof – Zellerau ) verfügbar

### **2.3.3 Standort ( Umfeld )**

#### *- Umgebungsbebauung*

Insgesamt gemischte Umgebungsbebauung (unmittelbar westlich Werkstatt, Lotto und Postshop, unmittelbar südlich Jugendzentrum mit Erasmus-Neustettet-Halle, östlich Zehnplatz mit Gaststätte und Rösner-Backshop, weiter östlich Bowling-Center mit Gaststätte und TSV-Halle mit griechischer Gaststätte, weiter nördlich katholische Kirche, weiter westlich Blumenladen, Fahrschule, Hotel usw.

#### *- Benachbarte ( störende ) Betriebe*

Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht wesentlich störend dar, allerdings ist -zumindest tagsüber- mit gewisser (vermutlich jedoch nicht wesentlich störender) Lärmbelastung zu rechnen

#### *- Beeinträchtigung durch/ Emissionen*

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen wahrnehmbar, Würzburger Straße zum Zeitpunkt des Ortstermins nur durchschnittlich hoch frequentiert

Lt. Straßenverkehrszählung 2021 jedoch rd. 13.500 KFZ täglich im Bereich der Zählstelle 62259707 ( = Kreisstraße WÜ 28 im Bereich des westlichen Orts-eingangs )

#### *- Sonstige wertbeeinflussende Umstände*

Keine feststellbar

### **2.3.4 Örtliche Infrastruktur**

#### *- Kindergärten u. Kinderhorte*

Die Gemeinde Rottendorf verfügt über insgesamt vier Kinderbetreuungseinrichtungen unter unterschiedlicher Trägerschaft (evangelisch lutherischer Kindergarten „Am Bremig“, katholische Kindergarten „Am Marienheim“, Kinderhaus „Am Grasholz“ und Miniclub s. Oliver unter der Trägerschaft des Roten Kreuzes für Betriebsangehörige der Fa. s.Oliver)

Neben der Betreuung der Regelkinder im Alter zwischen drei und sechs Jahren, verfügen die Kindergärten der Gemeinde Rottendorf z.T. auch über Kleinkind- bzw. Krippengruppen für Kinder ab 0 Jahren und Betreuungsmöglichkeiten für Schulkinder bis zur 4. Grundschulklasse

Weitere Kindergärten der unterschiedlichsten Erziehungsformen ( christliche Erziehung, Walldorf- u. Montessorie-Pädagogik usw. ) sind im Stadtgebiet des nahe gelegenen Würzburg flächendeckend vorhanden

*- Schulische Einrichtungen*

Die Gemeinde Rottendorf verfügt lediglich über ein Grundschulhaus mit den Grundschulklassen eins bis vier. An der Grundschule Rottendorf sind derzeit 11 hauptamtliche Lehrkräfte tätig, die rd. 180 Schülerinnen und Schüler unterrichten. Zudem besteht die Möglichkeit der Mittagsbetreuung und der Hausaufgabenbetreuung bis ca. 14.00 Uhr

Für den Besuch der Haupt- bzw. Mittelschule wählen die Schüler der Gemeinde Rottendorf für gewöhnlich den Schulort Gerbrunn in ca. 4 km Entfernung ( Eichendorff-Schule Gerbrunn )

Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss, kann an der Mittelschule Gerbrunn -mit dem sog. „M-Zug“ ( mittlerer Reife-Zug an Hauptschulen ) auch der mittlere Bildungsabschluss ( vergleichbar mit Real-schulabschluss ) erlangt werden

Die Eichendorff-Schule gliedert sich in eine Grund- und eine Mittelschule auf. Die Grundschule wird ausschließlich von Kindern aus Gerbrunn besucht, die Mittelschule hingegen bietet eigenständig das vollständige Mittelschulangebot mit den Schülern und Schülerinnen aus den Gemeinden Gerbrunn, Rottendorf und Rothof, Randersacker, Theilheim und Lindelbach

Weitere 20 Grund-, Haupt- und Mittelschulen befinden sich zudem im Stadtgebiet der benachbarten Stadt Würzburg

*- Weiterführende Schulen*

Für den Besuch von weiterführenden Schulen wählen die Schüler der Gemeinde Gerbrunn in aller Regel den Schulort Würzburg bzw. im Besonderen die schulischen Einrichtungen des nahe gelegenen Würzburger Stadtteils Frauenland

Hierbei handelt es sich um das Matthias-Grünewald-Gymnasium ( musisches und sprachliches Gymnasium ), das Dag-Hammarskjöld-Gymnasium ( naturwissenschaftlich-technologisches-, wirtschaftswissenschaftliches sowie sozialwissenschaftliches Gymnasium ) sowie die Franz-Oberthür-Schule ( Berufs- u. Technikerschule für Handwerker sowie Berufsfachschule für Maschinenbau )

Ebenso befindet sich im Stadtteil Frauenland die Zweigstelle der Universität für Soziologie, Politische Wissenschaft, Pädagogik und Sonderpädagogik

Am nahe gelegenen Universitäts-Campus Hubland, befinden sich die Unibibliothek, das Rechenzentrum, das Biozentrum, die Fakultät für Germanistik, Anglistik, Romanistik, Kunstgeschichte, Geschichte, Chemie, Pharmazie, Lebensmittelchemie, Physik, Astronomie, Mineralogie, Mathematik, Informatik, Geologie, Geographie, Pädagogik, das Nanostrukturlabor, das neue Sportzentrum, die Robotikhalle, die Bienenforschung und eine Mensa, die vom Studentenwerk betrieben wird

Weitere acht Gymnasien, sechs Realschulen ( 1 x reine Mädchenrealschule ), 13 sonderpädagogische Einrichtungen, mehrere Wirtschaftsschulen, zahlreiche berufsbildende Schulen, verschiedenste Fachakademien ( z.B. Fachschule für Bautechniker ) sowie die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt ( mit den unterschiedlichsten technischen u. informellen Fachrichtungen wie Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen sowie die Julius-Maximilians-Universität mit ihren zahlreichen Fakultäten bzw. Fachbereichen wie katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft sind im Stadtgebiet des nahe gelegenen Würzburg vorhanden

#### *- Einkaufsmöglichkeiten*

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. aller gängigen Warengruppen ( sowohl für Kurz-, mittel- als auch langfristige Einkäufe ) sind am Ort bzw. z.T. auch in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsgrundstück gegeben

Zahlreiche Einzelhandelsbetriebe sind insbesondere im nahe gelegenen Gewerbegebiet „Am Moritzberg“ gegeben ( u.a. Edeka-Frischemarkt, Norma, s.Oliver Outlet-Center mit verschiedenen Modelabels, Frankonia usw. )

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten bestehen ergänzend im nahe gelegenen Würzburg z.B. im nahe gelegenen Hubland-Center ( Aldi Süd, Rossmann, ebl-Naturkost, Ernsts Family, Rewe usw. ), dem Gewerbegebiet an der Nürnberger- u. Göttinger Straße ( BayWa, Obi, Selgros, Decathlon, Expert, zahlreiche Autohäuser u.v.m. ), dem Gewerbegebiet „Am Handelshof“ Lengfeld ( z.B. Hornbach, Penny, MediaMarkt, Futterhaus, Kaufland, Rossmann, TEDi, KiK u.v.m. ), dem Versbacher Gewerbegebiet „Mainfrankenhöhe“ ( Ikea, Opti-Wohnwelt, Jysk, Kölle Zoo, BabyOne u.v.m) bzw. in der Würzburger Innenstadt

Die Entfernung zum eigentlichen Geschäftszentrum bzw. der Innenstadt von Würzburg ( z.B. das Gebiet um den Marktplatz, der Domstraße, dem Kürschnerhof sowie der Schönbornstraße usw. ) beträgt zwischen 7,00 u. 8,00 km

*- Dienstleistungsunternehmen*

Alle gängigen Dienstleistungsunternehmen sind ebenfalls in der Gemeinde Rottendorf vorhanden ( z.B. Sparkassen- u. VR-Bank-Filiale, Postfiliale, Fahrschule, Frisöre, verschiedene Handwerksbetrieb, Tankstelle u.v.m. )

*- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten*

Die Gemeinde Rottendorf bietet ihren Einwohnern zahlreiche Möglichkeiten der sportlichen Betätigung und aktiven Freizeitgestaltung

Dies ist u.a. gewährleistet durch den TSV 1869 Rottendorf e.V. mit insgesamt vier Vereinshallen und Sportplätzen ( u.a. Turnen, Fußball, Badminton, Karate, Radball, Tischtennis, Volleyball sowie Fitness/Reha-Sport ), dem KK Schützenverein Rottendorf e.V. ( Schießsportanlage mit Schießständen für Bogen, Blasrohr, Luftgewehr und Luftpistole, Kleinkaliber und Sportpistole u.ä. ), dem Rottendorfer Bowlingverein 1984 e.V., den zahlreichen Gasthäusern, Café's usw.

Weitere Sport und Freizeitmöglichkeiten bietet beispielsweise auch der nahe gelegenen Stadtteil Frauenland (Fitness-Center, Wolfgang-Adami-Bad, Abenteuer-Golfpark, HTCW Feldhockeyplatz, Fußballgelände der Würzburger Kickers e.V. u.v.m.

Weitere Sport- u. Freizeiteinrichtungen wie z. B. das Dallenberg-Freibad, die Flyeralarm-Arena (Würzburger Kickers), die s.Oliver-Arena (Veranstaltungs- und Konzerthalle), die Feggrube ( Sportanlagen der Turngemeinde Würzburg von 1848 e.V. ), die öffentlichen Grillplätze an der Konrad-Adenauer-Brücke und am Graf-Luckner-Weiher sowie nicht zuletzt der Stadtstrand, das neue Freizeitbad Nautiland, sowie der Golfclub u.v.m. sind ebenfalls schnell erreichbar

Viele weitere Sport-/Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung bzw. im Würzburger Stadtgebiet )

Erwähnenswert sind dort auch die zahlreichen öffentlichen Parks u. Grünanlagen (z.B. der Hofgarten der Residenz, der japanische Garten an der Teufelschanze, der Fürstengarten der Festung Marienberg usw.) sowie die zahlreichen kulturellen Einrichtungen ( z.B. das Mainfranken-Theater, der Kulturspeicher, das Boulevardtheater „Cambinsky“, das Experimentaltheater am Neunerplatz usw. ) sowie Museen u. Galerien (z.B. das Kunst- und Kirchenmuseum am Dom, das Fürstenbaumuseum, das Mainfränkische Museum auf der Festung Marienberg, das Kunstschildf „Arte Noha“, die Röntgen-Gedächtnisstätte usw. )

**- Sehenswürdigkeiten**

Als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Rottendorf gelten insbesondere das Wasserschloss Rottendorf aus dem 15. Jahrhundert mit dem Bürgergarten, das Hofensemble des Gut Wöllriederhof mit Herrenhaus u. Scheune aus dem späten 18. bzw. 19. Jahrhundert, die katholische Pfarrkirche St. Vitus mit mittelalterlichem Kern, die Maria-Schmerz-Kapelle Rottendorf mit Ursprung von 1625, die Marienkapelle auf dem Kapellenberg, der Kulturstall Rottendorf, die Altanlage der ehemaligen Hirsch'schen Zuckerfabrik u.v.m.

Als bedeutendste Sehenswürdigkeiten und Wahrzeichen der nahe gelegenen Stadt Würzburg gelten die Festung Marienberg, die Residenz mit dem Hofgarten, das Käppele, die alte Mainbrücke mit den Statuen der Frankenapostel, sowie zahlreiche weitere Kultur- u. Baudenkmäler

**- Vereinsleben**

Das Vereinsleben in der Gemeinde Rottendorf kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

Das Vereinsregister der Gemeinde Rottendorf weist insgesamt 56 Vereine und Interessengemeinschaften der unterschiedlichsten Art aus ( z.B. kirchlicher, politischer u. kultureller Art )

**- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete**

Die Gemeinde Rottendorf ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Naturparks Spessart, Steigerwald, Odenwald usw., sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar

Weitere beliebte Ausflugsziele der Bevölkerung von Rottendorf sind beispielsweise der Würzburger Stadtwald, das Naherholungsgebiet Gramschatzer Wald u.v.m.

Die Lage innerhalb des Ferienlandes Franken mit der Nähe zum Main u. den fränkischen Weinbaugebieten unterstreicht zudem den hohen Freizeit- u. Wohnwert der Gemeinde Rottendorf

**- Medizinische Versorgung**

Die medizinische Grundversorgung der Bewohner der Gemeinde Rottendorf ist durch vier Allgemeinmediziner, zwei Zahnärzten, einem Veterinär, sowie verschiedenen Therapeuten ( mehrere Physiotherapeuten, zwei Ergotherapeuten usw. ) gewährleistet

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können zudem in der örtlichen Apotheke erworben werden

Weitere praktizierende Ärzte ( aller denkbaren Fachrichtungen ) sowie Krankenhäuser u. Kliniken sind in der nahe gelegenen Stadt Würzburg vorhanden

In der kreisfreien Stadt Würzburg versorgen 314 Ärzte 100.000 Einwohner ( Bundesdurchschnitt 159 je 100.000 ), d.h. bei einer Einwohnerzahl von rd. 133.000 ist eine Ärztezahl von ca. 418 zu verzeichnen

Neben dem sich ständig vergrößernden, auch international bekannten Universitätsklinikum mit seinen verschiedenen Fachbereichen stehen weitere Krankenhäuser sowie Privatkliniken u.ä. zur Verfügung

In der kreisfreien Stadt Würzburg teilen sich 10.000 Einwohner rd. 189 Krankenhausbetten ( Bundes- sowie Landesdurchschnitt 64 Betten je 10.000 Einwohner ), d.h. der Bevölkerung von Würzburg stehen rd. 2.500 Krankenhausbetten zur Verfügung

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

#### *- Kirchen*

Die Bevölkerung der Gemeinde Rottendorf ist überwiegend katholisch geprägt u. gehört zur Diözese Würzburg

Am Ort ist sowohl ein römisch-katholisches Gotteshaus (St. Vitus) als auch eine evangelische Kirche (Friedenskirche) vorhanden. Ebenfalls beherbergt die Gemeinde Rottendorf eine freikirchliche Glaubensgemeinschaft (River Churche Würzburg)

Die nahe gelegene Stadt Würzburg ist zudem Bischofssitz der katholischen Diözese Würzburg. Als bedeutendste romanische ( katholische ) Kirche der Stadt Würzburg sei hier der Dom St. Kilian in der Innenstadt erwähnt

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen ( z.B. Königreichsaal der Zeugen Jehovas, Gebetshaus der Neuapostolen, islamische Moschee, Gemeindehaus der Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten, Gebetshaus der Mormonen usw. ) sind ebenfalls im Stadtgebiet der nahe gelegenen Stadt Würzburg vorhanden

Ebenso beherbergt die Stadt Würzburg eine jüdische Gemeinde mit rd. 1.100 Mitgliedern u. ist Hauptsitz der umstrittenen Glaubensgemeinschaft „Universelles Leben“

### **2.3.5 Wirtschaftsstruktur**

#### *- Allgemein*

Der Wirtschaftsstandort Rottendorf bzw. der des Landkreises Würzburg ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels- u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 74,50 % der Beschäftigten. Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,80 % eine nur untergeordnete Rolle

Durch die zentrale, verkehrsgünstige Lage ist Rottendorf heute der zweitgrößte Gewerbestandort im Landkreis Würzburg. Rund 100 Gewerbebetriebe, von denen einige namhafte Firmen bundes- und weltweit tätig sind, bieten rd. 4.200 Arbeitsplätze am Ort an. Seit Ausweisung des ersten Gewerbegebietes Anfang der sechziger Jahre hat die Gemeinde Rottendorf die gewerblichen Bauflächen immer wieder erweitert, damit vorhandene Firmen expandieren und neue Betriebe angesiedelt werden konnten. Mit der in den vergangenen Jahren durchgeführten Erschließung der Baugebiete „Essigberg, Hasenberg und Alte Landstraße“ stehen jetzt rund 52 ha gewerbliche Bauflächen zur Verfügung.

Größter örtlicher Arbeitgeber in Rottendorf (mit rd. 5.000 Mitarbeitern weltweit) ist die Fa. s.Oliver Bernd Freier GmbH (Mode/Lifestyle). Weitere bedeutende Arbeitgeber mit rd. 1.300 Mitarbeitern ist die Rottendorf Pharma GmbH (Pharma/CDMO), die Fa. Frankonia mit rd. 700 Mitarbeitern (Jagdwaffen u. Jagdzubehör) sowie die EDEKA Nordbayern-Sachsen-Thüringen Stiftung & Co. KG mit einem jährlichen Gesamtumsatz von rd. 4 Mrd. €

Zahlreiche Einwohner der Gemeinde Rottendorf finden dennoch ihren Arbeitsplatz auch in der nahe gelegenen Stadt Würzburg

Die Stadt Würzburg ist durch ihre Hochschulen, die Julius-Maximilians-Universität, die Musikhochschule und die Fachhochschule geprägt, die über 5.500 wissenschaftliche und technische Angestellte und Beamte sowie Versorgungs- und Verwaltungspersonal beschäftigen

Nächstgrößter Arbeitgeber mit etwa 5.000 Angestellten und Beamten ist die Stadt Würzburg selbst

Größter industrieller Arbeitgeber ist die Brose Fahrzeugteile SE & Co. KG. Der Druckmaschinenhersteller Koenig & Bauer und die Druckerei Flyeralarm sind weitere Arbeitgeber des produzierenden Sektors, die auch eine überregionale Bekanntheit besitzen. Würzburg ist ebenso der Produktions- und Verwaltungsstandort von NKM Noell Special Cranes, einem der führenden deutschen Brückenkranhersteller. Weiterhin hat die Firma Mero, bekannt für die Raumfachwerke und Stahl-Glaskonstruktionen, ihren Hauptsitz in Würzburg. Mit der Sektkellerei J. Oppmann AG ist eine weitere Aktiengesellschaft ansässig. Die Börsennotierung der Würzburger Hofbräu wurde nach der Übernahme durch die Kulmbacher Brauerei AG und die Umwandlung in eine GmbH eingestellt

Als größeres Handelsunternehmen ist die Duttenhofer Gruppe zu nennen. Die Vogel Medien Gruppe hat ihren Hauptsitz in Würzburg

Ebenso hat die Fürstlich Castell'sche Bank, eine kleine Privatbank für die Region, ihren Sitz in Würzburg

Industrie und Gewerbe sind zumeist kleine und mittelständische Betriebe in den Industriegebieten Hafen, Aumühle und Würzburg-Ost

Anders als im benachbarten Bereich Schweinfurt, wo eher Großindustrie und Maschinenbau sesshaft wurden, ist Würzburg das Dienstleistungszentrum der Region

Ein positiver Pendlersaldo von 1.853 bei rd. 2.382 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein gutes Arbeitsplatzangebot innerhalb der Gemeinde Rottendorf auf ( ca. 4.235 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden )

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Würzburg beträgt im Berichtsmonat September 2025 rd. 3,10 % ( bezogen auf alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ) und liegt damit leicht unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 4,20 %, aber auch deutlich unter der bundedeutschen Arbeitslosenquote von aktuell 6,30 %

- *Steuerhebesätze*

- a) *Grundsteuer A* 285,00 %
- b) *Grundsteuer B* 300,00 %
- c) *Gewerbesteuer* 320,00 %

- *Zentralitätsstufe*

Kein Ort mit zentralörtlicher Bedeutung bzw. zentralörtlicher Einstufung

- *Gebietskategorie*

VDR-H ( Verdichtungsraum mit besonderem Handlungsbedarf )

- *Kaufkraftkennziffer*

Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Würzburg beträgt **102,70**

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

Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100, d.h. die Kaufkraft der Einwohner des Landkreises Würzburg verfügt im Mittel über 102,70 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- *Umsatzkennziffer*

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

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

Die Umsatzkennziffer des Landkreises Würzburg beträgt **64,20**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 35,80 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes

**- Zentralitätskennziffer**

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

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

Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Stadt oder Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigkt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt, d.h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen. Liegt der Wert unter 100, so bedeutet das, dass die Kaufkraft abfließt ( z.B. in eine Stadt oder eine andere Region )

Für den Landkreis Würzburg ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **62,51**

### **2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )**

**- Straßenart**

Würzburger Straße = örtlich Hauptstraße bzw. Kreisstraße ( WÜ 28 )

**- Zufahrtsmöglichkeiten**

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

Direkte Zufahrt zum Bewertungsgrundstück jedoch nur über Fremdgrund bzw. das Flurstück 5 möglich ( begünstigendes Geh- u. Fahrtrecht an diesem Flurstück jedoch bestellt )

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 30 km/h

**- Straßenausbau**

Die Straße im Bereich des Bewertungsobjektes ist voll bzw. rel. aufwändig ausgebaut

Beiderseitig der Fahrbahn sind befestigte Gehwege vorhanden ( Befestigung Fahrbahn Bitumen-Schwarzdecke, Befestigung Gehwege und Stellplätze Beton-Rechteckpflaster, Gehwege bzw. Stellplätze zudem alle 10 bis 15 m von Straßenbegleitgrün unterbrochen )

Straßenlaternen sind ebenfalls in regelmäßigen Abständen ( beiderseitig der Fahrbahn ) installiert

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsobjektes ( inklusive der Gehwege und der Stellplätze ) ca. 15,00 m

**- Öffentliche Stellflächen**

Grundsätzlich kann die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes als günstig eingestuft werden

In unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstück bzw. beiderseitig der Würzburger Straße besteht eingeschränktes Halteverbot, allerdings ist das Parken in den gekennzeichneten Flächen erlaubt. Im weiteren westlichen und im weiter östlichen Verlauf der Würzburger Straße ist das Parken werktags in der Zeit von 8.00 bis 18.00 Uhr auf eine halbe Stunde beschränkt (mit Parkscheibe). Weitere Parkmöglichkeiten bestehen auf dem Parkplatz des nahe gelegenen Kirchplatzes. Das Parken ist dort täglich in der Zeit von 8 bis 20 Uhr auf zwei Stunden beschränkt (ebenfalls mit Parkscheibe)

Darüber hinaus ist das Parken kostenfrei und unterliegt im Übrigen keiner weiteren zeitlichen Beschränkung

Der Parkdruck -zumindest zum Zeitpunkt des Ortstermins- muss jedoch als erhöht bzw. rel. hoch eingestuft werden

**- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen**

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Gas ( in Würzburger Straße )
- DSL-Internet ( z.B. Vodafone GigaZuhause 250 mit bis zu 175 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload )

**2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )**

**- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen**

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Telefon

**2.3.8 Gestalt u. Form**

**- Grundstücksgestalt**

Annähernd rechteckig mit ausspringender Ecke ( sh. Katasterplan in Anlage )

**- Straßenfrontlänge**

----

**- Grundstücksbreite**

Die mittlere Grundstücksbreite ( von Westen nach Osten ) beträgt rd. 11,00 m

**- Grundstückstiefe**

Die mittlere Grundstückstiefe ( von Süden nach Norden ) beträgt rd. 15,00 m

**- Grundstückstopographie**

Annähernd ebenes Gelände

**- Baugrund/ Bodenklasse**

Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung unterstellt tragfähigen Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB

*- Grundwasserstand*

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt

Auf Grund der Höhenlage bzw. der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich die Landleite) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht zu befürchten

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar

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

*- Altlasten*

Das Altlastenkataster des Landratsamtes Würzburg wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde schriftliche Auskunft eingeholt

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Würzburg vom 02.07.2025 ( vertreten durch Frau Lesch ) ist das Flurstück 5/1 der Gemarkung Rottendorf, im Altlasten- Bodenschutz- und Dateninformationssystem ( ABuDis - Kataster nach BayBodSchG ) **nicht** geführt

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

*- Kriegs-Altlasten*

Am Abend des 16.03.1945, d.h. in den letzten Wochen des zweiten Weltkrieges war die nahe gelegene Stadt Würzburg Großangriffsziel der Bomberverbände der britischen Royal Air Force. Dabei warfen rd. 230 amerikanische Bomber mehr als 400 Tonnen Sprengbomben sowie 580 Tonnen Phosphor-Stabbrandbomben über Würzburg ( insbesondere über der Altstadt sowie über dem Stadtteil Heidingsfeld ) ab. An diesem Abend wurden rd. 90 % der Altstadt und rd. 68 % der Randbezirke zerstört

Einzig der Stadtteil Versbach und die Randgemeinde Veitshöchheim waren von diesen Angriffen -bei denen vermutlich bis zu 5.000 Menschen ums Leben kamen- nicht betroffen

Ein weiterer Angriff durch die United States Army Air Forces fand am Vormittag des 31.05.1945 statt. Ziel dieser Angriffe waren die Bahnanlagen, der Hauptbahnhof, Kasernenanlagen in der Zellerau sowie ein Munitionslager im Hexenbruch

Auch die Gemeinde Rottendorf blieb von Angriffen nicht verschont. So wurde am 31.10.1945 die katholische St. Vitus-Kirche (in geringer Entfernung zum Bewertungsgrundstück) durch eine Luftmine schwer beschädigt. Ebenso wurden am 04.04.1945 zwölf Wohnhäuser, Stallungen sowie das Feuerwehrgerätehaus durch amerikanische Artillerie zerstört. Hierbei kamen sechs Zivilisten ums Leben, 25 Familien wurden obdachlos

Auch wegen der Nähe zum früheren Wehrmachts-Flughafen am Hubland bzw. am Galgenberg sowie mehrerer Flakstellung im nahe gelegenen Gerbrunn, ist davon auszugehen, dass auch der Bereich um das Bewertungsgrundstück von diesen Angriffen tangiert war, d.h. grundsätzlich sind Kriegsaltlasten nicht gänzlich auszuschließen

Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass eventuell vorhandene Altlasten ( Blindgänger, Munitionsreste usw. ) spätestens nach Kriegsende bzw. mit der Bebauung des Grundstücks ordnungsgemäß beseitigt wurden

Die Wertermittlung geht somit auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus

### **2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation**

#### **- Baulasten**

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

#### **- Denkmalschutz**

Lt. Denkmalliste des Landratsamtes Würzburg bzw. Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern ( als obere Denkmalschutzbehörde ) stellt das Anwesen Fl. Nr. 5/1 der Gemarkung Rottendorf kein Denkmal nach Denkmalliste dar ( auch nicht in Teilbereichen )

#### **- Ensembleschutz**

Lt. Angabe der Gemeinde Rottendorf tangieren Belege des Ensembleschutzes den Bereich des Bewertungsgrundstückes nicht

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

<i>- Umlegungs-, Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren</i>	Lt. Angabe der Gemeinde Rottendorf ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen, bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet
	Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen u. der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen
<i>- Beitragssituation</i>	Lt. Angabe der Gemeinde Rottendorf ist die Grundstücksfläche in Bezug auf die Herstellung von Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen
	Bezüglich Erschließungsbeiträge ist die Würzburger Straße als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge ebenfalls als abgegolten zu bewerten
	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**

<i>- Bauordnungsrecht</i>	Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der ggf. verbindlichen Bauleitplanung mit dem zu bewertenden Objekt, wurde vor Ort -soweit möglich- stichpunktartig überprüft
	Nach Rücksprache mit der Gemeinde Rottendorf sowie Einsicht der Bauakte, kann davon ausgegangen werden, dass die formelle u. materielle Legalität der baulichen Anlagen gewährleistet ist
	Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind darüber hinaus weder der Gemeinde Rottendorf, noch dem Landratsamt Würzburg bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich
	Bezüglich der fehlenden Abstandsfächen bzw. deren Tiefe wurden Abweichungen nach Art 70 Abs. 1 BayBO i.V.m. Art 7 Abs. 3 BayBO zugelassen
	Für eine Übereinstimmung aller Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Eingabeplänen kann jedoch ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden
	Das Bauvorhaben wird im Archiv der Gemeinde Rottendorf unter der Genehmigungsnummer 2006-416 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Würzburg vom 10.07.2006) geführt

<i>- Stand der Bauleitplanung</i>	Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB
<i>- Festsetzungen des Bebauungsplanes</i>	Der Bebauungsplan enthält u.a. die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB Abs. 1 Es handelt sich demnach um einen sog. „qualifizierten Bebauungsplan“
<i>- Bezeichnung des Bebauungsplanes</i>	Bebauungsplan „Würzburger Straße“ der Gemeinde Rottendorf im Landkreis Würzburg Nr. B-40.01-14 Urplan „Würzburger Straße“ vom 31.07.2000

### **3.2 Entwicklungszustand**

<i>- Grundstücksqualität ( § 5 ImmoWertV )</i>	Gemäß § 5 Abs. 4 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-, Erschließungsbeiträge usw. ) ordnungsgemäß abgerechnet u. entrichtet
--	--

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

<i>- Art des Gebietes nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung</i>	Lt. Aussage der Gemeinde Rottendorf handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine gemischte Baufläche (M)
<i>- Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung</i>	Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt es sich um ein Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören Gemäß Abs. 2 sind zulässig: 1 Wohngebäude 2 Geschäfts- und Bürogebäude 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes 4 sonstige Gewerbebetriebe 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke 6 Gartenbaubetrieb 7 Tankstellen 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden

- **Zulässige Grundflächenzahl ( GRZ )**

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die zulässige GRZ 0,60, d.h. 60 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein

- **Zulässige Geschossflächenzahl ( GFZ )**

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die zulässige GFZ 1,00

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

- **Tatsächliche Grundflächenzahl**

BGF EG	( sh. Anlage )	= 104,42
--------	----------------	----------

**zusammen** **= 104,42**

Berechnung GRZ:  $104,42 \text{ m}^2 : 167 \text{ m}^2 = 0,625$

**GRZ tatsächlich: ~ 0,63** **( max. zul. 0,60 )**

- **Tatsächliche Geschossflächenzahl**

BGF EG Wohnhaus	( sh. Anlage )	= 104,42
BGF OG Wohnhaus	( sh. Anlage )	= 104,42
BGF DG Wohnhaus	$104,42 \times 0,75$	= 78,32

**zusammen** **= 287,16**

Berechnung GFZ:  $287,16 \text{ m}^2 : 167 \text{ m}^2 = 1,720$

**GFZ tatsächlich: ~ 1,72** **( max. zul. 1,00 )**

- **Erforderliche Stellplätze**

Auf dem Grundstück selbst sind keine Stellplätze nachgewiesen

Mit Baubescheid vom 10.07.2006 wurde unter der Nummer 728 die Schaffung von mindestens zwei KFZ-Abstellplätzen bzw. zwei Garagen gefordert

Diese Stellplätze wurden auf dem heutigen Flurstück 5 bzw. 5/2 nachgewiesen

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf sowie der Richtlinie des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist

## 4.0 Gebäudebeschreibung

### 4.1 Allgemeine Angaben

- **Gebäudeart u. Nutzung**

Nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

**- Grundrissgestaltung**

**Erdgeschoss**

Zentrale Diele/Flur mit Treppenzugang zum Obergeschoss, nördlicher Gebäudeteil Heiz- u. Öllagerraum (Kellerersatzraum), südlicher Gebäudeteil Diele mit WC, offener Wohn-/Essbereich, sowie Küche und Speisekammer

**Obergeschoss**

Zentrale Diele Flur mit Treppenzugang zum Erd- u. Dachgeschoss, nördlicher Gebäudeteil Hauswirtschafts- bzw. Abstellraum, zwei Schlafräume sowie Bad

**Dachgeschoss**

Zentraler Treppenraum mit Treppenzugang zum Obergeschoss, nördlicher Gebäudebereich weitestgehend unausgebauter Abstellraum, südlicher Gebäudebereich zwei Schlafräume

**- Geschosshöhen**

Erdgeschoss	: ~ 2,80 m
Obergeschoss	: ~ 2,80 m
Dachgeschoss	: ~ 2,80 m*
Spitzboden	: ~ 1,55 m**

\*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis OK Zwischendecke

\*\*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis OK First

**Anmerkung:**

Die Geschosshöhen sind jeweils gemessen von Oberkante RFB des jeweiligen Geschosses bis Oberkante RFB des darüberliegenden Geschosses ( Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden )

**- Lichte Raumhöhen**

Erdgeschoss	: ~ 2,45 m
Obergeschoss	: ~ 2,45 m
Dachgeschoss	: ~ 2,50 m*
Spitzboden	: ~ 1,10 m**

\*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK Zwischendecke

\*\*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK Firstzangen

**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**

In derzeitiger Konstellation keine bauordnungsrechtlich bzw. wirtschaftlich sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar ( GRZ und GFZ bereits mehr als zulässig ausgenutzt )

**- Deckennutzlasten**

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

Die Wertermittlung geht davon aus, dass die vorhandenen Geschossdecken gemäß ihres jeweiligen Nutzungszweckes bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit ( für Wohnzwecke ) aufweisen

## 4.2 Flächen u. Massen

### - Vorbemerkung

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen sowie der Brutto-Grundfläche und des Brutto-Rauminhaltes wurde anhand der vorliegenden Eingabepläne aus dem Besitz der Gemeinde Rottendorf durchgeführt

Für die Übereinstimmung aller Maße bzw. der Flächen u. Massen mit der Wirklichkeit kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden

### - Wohnfläche ( WFL )

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung ( WoFlV 2004 ) ermittelt

WFL demnach:

**rd. 181 m<sup>2</sup> ( EG + OG + DG )**

### - Nutzfläche ( NFL )

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

Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht zu den Wohnflächen im Sinne der II. BV §§ 42 - 44 zählen

NFL demnach:

**rd. 38 m<sup>2</sup> ( EG + DG )**

### - Brutto-Grundfläche ( BGF )

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

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

BGF demnach:

**rd. 313 m<sup>2</sup>**

### - Brutto-Rauminhalt ( BRI )

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

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

Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005

BRI demnach:

**rd. 838 m<sup>3</sup>**

### - Funktions- u. Nutzungs- kennzahlen

BGF/BRI : 313 m<sup>2</sup> : 838 m<sup>3</sup> = 0,37 (normal)  
WFL/BRI : 181 m<sup>2</sup> : 838 m<sup>3</sup> = 0,22 (gut)  
WFL/BGF : 181 m<sup>2</sup> : 313 m<sup>2</sup> = 0,57 (gut)

## 5.0 Baubeschreibung

### 5.1 Bauweise

- *Allgemein* Die Bauweise des Bewertungsobjektes ist gemäß § 22 BauNVO als „offen“ zu bezeichnen
- Die Gebäude sind zwar z.T. ohne seitlichen Grenzabstand errichtet allerdings weisen die zusammenhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge von weniger als 50 m auf

### 5.2 Baujahre

- *Grundsubstanz* ca. 2006
- *Sanierung/Modernisierung* -----

### 5.3 Bautechnische Beschreibung

#### *Vorbemerkung*

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 14.10.2025 bzw. die Angaben während der Begehung

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

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

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

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

### 5.4 Bauausführung u. Ausstattung

- *Fundamente/Gründung* Beton-/Stahlbeton-Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohlplatte (eventuell auf Polyurethan-Platten oder Schaumglasschotter)
- *Außenwände* Geklebtes Porenbeton-Mauerwerk, Grenzbrandwände eventuell KSL- oder HLZ- Mauerwerk
- *Innenwände* Nicht feststellbar, vermutlich ebenfalls geklebtes Porenbeton-Mauerwerk
- *Decken*
  - Konstruktion Vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken (eventuell Filigrandecken mit Überbeton)
  - Aufbau Nicht feststellbar, vermutlich schwimmender Zement- bzw. Anhydritestrich

Untersichten	Raufasertapeten mit hellem Farbanstrich
<b>- Dach</b>	
Konstruktion	Soweit erkennbar, Nadelholz-Sparrendachstuhl
Wärmedämmung	Mineralwolle (Steinwolle-Klemmfilz ) zwischen Sparren
Eindeckung	Beton-Dachsteine
Rinnen u. Fallrohre	Verzinktes Stahlblech bzw. Titanzinkblech
<b>- Treppen</b>	
	Stahlbeton-Massivtreppen mit keramischem Fliesenbelag, lackierte Stahl-Brüstung, wandseitig lackierter Stahl-Handlauf
<b>- Wandbehandlung</b>	
außen	Sockel vermutlich Zementputz mit Farbanstrich, ansonsten Kalkzement-Reibeputz mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht
innen	Mineralische Maschinenputzflächen mit Raufaser-Endbelag und unterschiedlichem Farbanstrich, im Dachgeschoss z.T. fehlender Endbelag, z.T. Vlies-Tapeten u.ä.
<b>- Fenster</b>	
	Kunststoff-Isolierglasfenster (zweifachverglast) mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen ( z.T. Bodentief, so weit erforderlich mit fester Brüstungsverglasung ), Dachgeschoss zudem einige Kunststoff-Isolierglas-Dachliegefene
<b>- Sonnenschutz</b>	
	Senkrecht stehende Fenster mechanische Kunststoff-Rollläden ( z.T. mechanischer Kurbelantrieb, z.T. mechanischer Gurtantrieb ), Dachliegefene Leichtmetall-Rollläden (ebenfalls mechanischer Kurbelantrieb)
<b>- Türen</b>	
Eingangstüren	Kunststoff-Füllungstür mit Isolier-/Gussglasaußchnitt
Innentüren	Laminierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung (Buche-Optik)
<b>- Fußböden</b>	
	Flure, Treppenraum, Keller-Ersatzraum, Küche und Sanitärräume keramische Fliesen, sonstige Räume Laminat ( Buche-Schiffsdecken-Optik )
<b>- Sanitär</b>	
Erdgeschoss	Keller-Ersatzraum (Waschmaschinen- u. Trockneranschluss sowie 1 x Ausguss ), WC ( 1 x WC, 1 x Handwaschbecken) raumhoch gefliest, Küche ( Spül- und Spülmaschinenanschluss )
Obergeschoss	Bad ( 1 x WC, 2 x Handwaschbecken, 1 x Wanne, 1 x Dusche ) raumhoch gefliest
<b>- Heizung</b>	
Zentrale	Ölbefeuerete Warmwasser-Pumpenheizung (System „Viessmann Vitorond 100“, Baujahr 2006, Nennwärmeleistung 18 kW )

Warmwasserbereitung	Zentral über Heizzentrale bzw. separater Standspeicher ( System „Viessmann“ Baujahr 2006, Nenninhalt nicht feststellbar )
Heizkörper	Pulverbeschichtete Stahlblech-Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
Brennstoffbevorratung	3 x 1.000 Liter Nylon-Heizöltanks mit Außenbefüllung, Entlüftung und Grenzwertgeber
<b>- Installation</b>	
Frischwasser	Verpresste Edelstahlleitungen ( Zustand -soweit ersichtlich- gut )
Heizleitungen	Soweit erkennbar im Bereich der Heizzentrale verpresste Kupferleitungen ( Zustand -soweit ersichtlich- gut ), Heizkörper Zuleitungen vermutlich Alu/ Kunststoff-Verbundrohr ( Zustand nicht beurteilbar )
Abwasser	Soweit erkennbar Hochtemperaturrohre ( Zustand soweit beurteilbar- gut )
<b>- Elektro</b>	
	Funktionsfähige E-Installation, den einschlägigen EVU- u. VDE-Richtlinien entsprechend
	Gesamte Installation unter Putz mit Fehlerstromabsicherung und Schutzkontakte
	Strom- u. Lichtauslässe in ausreichender Anzahl vorhanden
<b>- Wärmeschutz</b>	
	Nicht feststellbar, vermutlich jedoch mindestens der EnEV 2004 vom 08.12.2024 entsprechend
	Insgesamt jedoch dennoch nur mittlerer Wärmédämmstandard ( Fensterverglasung lediglich zweifach, Außenwände ohne zusätzlichen Wärmeschutz, Heizung selbst ohne Brennwerttechnik, Dämmung Dach nicht ideal usw. )
	Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV jedoch nicht erkennbar
	Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienzklasse usw. nicht bekannt ( da die Zwangsversteigerung jedoch nicht unter die in § 16 der EnEV genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht erforderlich )
	Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich ( Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude nach Baujahr 1965- bereits seit 01.07.2008 verstrichen )
<b>- Schallschutz</b>	
	Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar (vermutlich jedoch Trittschalldämmung unter Estrich vorhanden)
	Im Übrigen vermutlich mindestens DIN 4109 ( Schallschutz im Hochbau ) der damals gültigen Fassung entsprechend

<b>- Brandschutz</b>	Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar  Im Übrigen vermutlich jedoch mindestens DIN 4102 ( Brandschutz im Hochbau ) der damals gültigen Fassung entsprechend  Die seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmelder sind nicht vorhanden
<b>- Nebengebäude</b>	----
<b>- Besondere Bauteile</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Stahl-/Speckstein-Kaminofen für feste Brennstoffe im Wohnzimmer Erdgeschoss</li><li>- Mechanische Textil-Gelenkarmmarkise über nordwestlicher Grundstücksfreifläche ( Breite ca. 4,00 m, Ausfall nicht bekannt )</li></ul>
<b>- Außenanlagen</b>	Südliche Freifläche graues Beton-S-Pflaster und Bitumen-Schwarzdecke sowie kleine Rasenfläche, nordwestliche Freifläche graues Beton-Rechteckpflaster
<b>- Belichtung u. Belüftung</b>	Belichtungsrichtungen lediglich Westen und Süden ( Dachfläche zudem auch ostbelichtet über ein Dachliegefenzster ), WC im Erdgeschoss nicht natürlich belichtet und belüftet (mechanische Entlüftung)
<b>- Architektonische Baugestaltung</b>	Insgesamt nicht unangenehmer Baukörper ohne Besonderheiten

## **6.0 Bautechnische Bewertung**

### **6.1 Baumängel u. Bauschäden**

<b>- Definition</b>	Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels  Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels ( Mangelfolgeschaden ) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung ( z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung ) bezeichnet werden
<b>- Vorhandene Baumängel und Bauschäden</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fehlende Brüstung an der Treppeninnenseite (EG-Treppe)</li><li>- Ehemaliger Feuchtigkeitsschaden an der Ost-Außenwand im Obergeschoss ( lt. Angabe defekte Kastenrinne bzw. Dachundichtigkeit, die jedoch inzwischen behoben ist)</li><li>- Teilw. fehlender Ausbau im Dachgeschoss (fehlende Verkleidung der Dachschrägen, fehlender Wand-Endbelag u.ä. )</li><li>- Teilw. fehlende Rollläden im Obergeschoss (lt. Angabe Sturmschaden )</li></ul>

<b>- Tierischer Schädlingsbefall</b>	Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall ( z.B. durch Anobienlarven, Holzwespen o.ä. ) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
<b>- Pflanzlicher Schädlingsbefall</b>	Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall ( z.B. durch Schwämme o.ä. ) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
<b>- Gesundheitsgefährdende Baustoffe</b>	Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe ( z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd o.ä. ) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
<b>- Bauunterhalt</b>	Abgesehen von leichten Gebrauchsspuren bzw. gewissem Pflegerückstau innen, Baukörper in altersgemäßem Normalzustand

## 6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, im Ortskern von Rottendorf

Durchschnittliche Wohnlage auf annähernd überbautem Grundstück ohne nennenswerte Außenanlagen, KFZ-Abstellplätze o.ä. Grundstück zudem nur über Fremdgrund (Fl. Nr. 5) erreichbar, begünstigendes Geh- u. Fahrtrecht jedoch an diesem Grundstück bestellt

Insgesamt durchschnittlich gepflegtes, jedoch funktionsfähiges Gebäude, Detailausbildung (insbesondere Anschlüsse an die Nachbargebäude) jedoch reparaturanfällig bzw. pflegeaufwändig (reparierter Feuchtigkeitsschaden an der Ost-Außenwand aus der jüngeren Vergangenheit noch erkennbar)

Standortvorteil dieser Immobilie ist die Nähe zur Stadt Würzburg, die gute Verkehrsanbindung ( u.a. an die BAB 3 u. 7 ) sowie die guten infrastrukturellen Einrichtungen der Gemeinde Rottendorf

Gesamtes Anwesen vom Grundstückseigentümer und dessen Familie selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen 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 Gebäudelichkeiten ( 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

### **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 das wirtschaftliche Überlegungen, bzw. die Absicht einer gewinnabwerfenden Kapitalanlage Erwerbskriterien darstellen ( Eigennutz vorrangig )

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein reines Einfamilienhaus

Derartige Immobilien werden eher unter dem Gesichtspunkt des Eigennutzes als unter dem Gesichtspunkt der Ertragserzielung gehandelt, d.h. die Verkehrswertfindung hat sich auf die Anwendung des unter Punkt 7.1.4 beschriebenen Sachwertverfahrens nach den § 21 – 23 ImmoWertV zu stützen

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

### **7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl**

Grundsätzlich ist es falsch, davon auszugehen, dass das Ergebnis von Sach- bzw. Ertragswert automatisch zum Verkehrswert führt. Die Angebots- u. Nachfragesituation bzw. die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt sind zu ergründen u. durch entsprechende Zu- u. Abschläge an die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte anzupassen

( prinzipiell spiegelt der Miet- u. der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren die örtlichen Marktverhältnisse wider, sodass eine Anpassung an den Markt in der Regel entfallen kann )

## 7.2 Bodenwertermittlung

### 7.2.1 Grundlage

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

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

### 7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Würzburg ( Stand 01.01.2024 ) nennt für die Gemarkung Rottendorf bzw. für die Bodenrichtwertzone 16 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 300.- €/m<sup>2</sup> für baureifes Land im Mischgebiet ( Bodenrichtwertnummer 702 )

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich jedoch in der Regel auf ein Referenzgrundstück mit einer Größe von 700 Quadratmetern

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch lediglich 167 Quadratmeter. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch in der Regel auf ein Regelgrundstück mit einer Größe von rd. 700 Quadratmetern

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

Der Umrechnungskoeffizient ( UK ) bei einer Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> ( = Vergleichsobjekt ) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 167 m<sup>2</sup> ( = Bewertungsobjekt ) beträgt dieser 1,03 ( Koeffizient für ein Grundstück mit einer Größe von 500 Quadratmetern, da weitere Extrapolation der Koeffizienten über diesen Bereich hinaus nicht sachgerecht )

**Umrechnungskoeffizient bei 167 m<sup>2</sup> demnach: (1,03 : 1,00 ) = 1,03**

**Bodenwert bei 167 m<sup>2</sup> demnach: 300.- € x 1,03 = 309,00 €/m<sup>2</sup>/rd. 309,00 €**

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

Eine Anpassung der Bodenwertes mittels sog. Bodenwert-Indizes ist ebenfalls nicht möglich bzw. erforderlich, da vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Anfang 2024 u. dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt wurden

### 7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die tatsächliche Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Würzburg ( für die Gemarkung Rottendorf/Bodenrichtwertzone 16/Bodenrichtwertnummer 702 ) mit 309.- €/m<sup>2</sup> ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

#### **Bodenwert ( Fl. Nr. 5/1 ) demnach ( zum 14.10.2025 ):**

Bodenwert lt. Richtwertkarte ( angepasst an Größe )	:	309,00 €/m <sup>2</sup> ( ebf.* )
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	167,00 m <sup>2</sup>
=		=
<b>Gesamtbodenwert ( ebf. )</b>	:	<b>51 603,00 €</b>

### 7.2.4 Ergebnis Bodenwert

<b>Bodenwert Fl. Nr. 5/1 ( zum 14.10.2025 ):</b>	<b>51 603.- € ( ebf. )</b>
--	----------------------------

\*) ebf : erschließungsbeitragsfrei  
ebf : erschließungsbeitragspflichtig

### 7.3 Sachwert

#### 7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

##### Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	Gebäude	BGF ( m <sup>2</sup> )	sh. Seite
5/1	- Einfamilienhaus	313 m <sup>2</sup>	27 u. 49

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

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

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

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m <sup>2</sup>
5/1	- Einfamilienhaus	1.31	mittel	765.-

#### 7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

Grundsätzlich sind die Baunebenkosten dem entsprechenden Typenblatt der NHK zu entnehmen

Die Baunebenkosten werden gemäß Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt

Fl. Nr.	Gebäude	Baunebenkosten nach NHK 2000	gewählte Baunebenkosten
5/1	- Einfamilienhaus	16 %	16 %

### 7.3.5 Korrekturfaktoren

Die NHK 2000 sieht Korrekturen für die einzelnen Einflussgrößen in Form von Korrekturfaktoren vor

Diese werden in Abhängigkeit des Bundeslandes, der Ortsgröße u. der Konjunktur bzw. der Marktlage veranschlagt

Da die genannten Quadratmeterpreise Bundesmittelwerte darstellen, sind diese Korrekturen erforderlich. Beim Zusammentreffen mehrerer Korrekturfaktoren sind diese miteinander zu multiplizieren

Korrekturfaktor Bundesland ( Bayern )	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Ortsgröße ( ~ 5.400 )	0,91 – 1,05	gewählt	0,92
Korrekturfaktor Marktlage ( neutral/gut )	0,90 – 1,00	gewählt	1,00
<b>Gesamtkorrekturfaktor</b>			<b>0,97</b>

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

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Oktober 2025) muss berücksichtigt werden

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

Der entsprechende Faktor ( Stand August 2025 ) ist dort mit 220,60 ( 2000 = 100 % ) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 120,60 % nach oben entwickelt haben. Der anzuwendende Faktor entspricht demnach  $220,60 : 100 = 2,206$

<b>Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:</b>	<b>2,206</b>
--	--------------

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

Rein rechnerisch ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters. Gemäß Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 1.759, Abb. 5 bzw. gemäß NHK 2000 bzw. WertR 06, 10. Auflage 2010, Seite 34, Abbildung 14 kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wie folgt beziffert werden:

- Einfamilienhaus (Massivbau) : 60 – 80 Jahre (gewählt 70 Jahre)\*

\*) wegen reparaturanfälliger Detailausbildung

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

- Einfamilienhaus (Massivbau) : 70 Jahre – 19 Jahre = RND: 51 Jahre\*

**Gewählte wirtschaftliche RND: - Einfamilienhaus**

**51 Jahre**

### 7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

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

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

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

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

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

<b>Fl. Nr.</b>	<b>Gebäude</b>	<b>Alter tat.</b>	<b>Alter fikt.</b>	<b>GND tat.</b>	<b>GND fikt.</b>	<b>Divisor linear</b>
5/1	- Einfamilienhaus	19	-----	70	-----	27,14 %

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

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

Um also eine doppelte Berücksichtigung zu verhindern ( „neu für alt“ ) sind die Baumängel u. Bauschäden ebenfalls der Wertminderung wegen Alters zu unterziehen, d.h. sie müssen vor der Wertminderung wegen Alters vom Herstellungswert in Abzug gebracht werden. Dieses gilt jedoch nicht für Abbruchkosten o.ä., die eine absolute Größe darstellen, d.h. derartige Kosten sind in voller Höhe in Abzug zu bringen ( falls vorhanden )

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind die vorhandenen Mängel u. Schäden in den angewendeten Berechnungsparametern ( Gesamt- u. Restnutzungsdauer, Abschreibungsdivisor usw. ) größtenteils impliziert, lediglich für die nachfolgend aufgeführten Mängel- u. Schäden halte ich einen gesonderten Ansatz für erforderlich

<b>Fl. Nr.</b>	<b>Mängelbeschrieb</b>	<b>Beseitigungskosten ( p.g. )</b>
5/1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fehlende Brüstung EG-Treppe</li> <li>- Sturmschaden Rollläden OG</li> <li>- Fertigstellung Ausbau DG</li> <li>- ehem. Feuchtigkeitsschaden Ostwand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>750.-</li> <li>1 000.-</li> <li>3 000.-</li> <li>500.-</li> </ul>
<b>Beseitigungskosten zusammen</b>		<b>5 250.-</b>

### 7.3.10 Außenanlagen

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

In der Praxis gängig ist eine pauschale Berücksichtigung durch einen Vomhundertsatz der Herstellungskosten. Bei dem zu bewertenden Gebäude würden sich somit zu berücksichtigende Prozentsätze von 3 – 12 % des Gebäude-Sachwertes ergeben ( sh. Kleiber/Simon/Weyers Seite 1.791, Randnummer 33 )

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

### 7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

<b>Bauwerk</b>	<b>Besonderes Bauteil</b>	<b>Zeitwert zum Stichtag ( p.g. )</b>
- Wohnhaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaminofen Erdgeschoss</li> <li>- Gelenkarmmarkise</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 000.-</li> <li>1 000.-</li> </ul>
<b>Zeitwert zusammen</b>		<b>3 000.-</b>

### 7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

Hierbei handelt es sich im gewerblichen Bereich um Anlagen u. Einrichtungen, die für die Zweckbestimmung des Gebäudes notwendig sind ( z.B. Schrankanlagen, Back-, Koch-, Kühl anlagen, Hebevorrichtungen, Gleis- u. Förderanlagen u.ä. )

Im vorliegenden Bewertungsfall sind derartige Anlagen jedoch nicht vorhanden

### 7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

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

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

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

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

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

## 7.4 Sachwert

### 7.4.1 Sachwertberechnung: - Einfamilienhaus

<b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>	( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 35 )	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>313 m<sup>2</sup></b>
<b>x</b>			
<b>Objekt- u. ausstattungsbezogene Quadratmeterpreis</b>	( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 35 )	<b>€</b>	<b>765.-</b>
<b>=</b>			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>		<b>€</b>	<b>239 445.-</b>
<b>x</b>			
<b>Korrekturfaktor</b>	( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 36 )		<b>0,97</b>
<b>=</b>			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>		<b>€</b>	<b>232 262.-</b>
<b>+</b>			
<b>Baunebenkosten ( 16 % aus 232 262.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 36 )	<b>€</b>	<b>37 162.-</b>
<b>=</b>			
<b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten</b>		<b>€</b>	<b>269 424.-</b>
<b>x</b>			
<b>Baupreisindex</b>	( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 36 )		<b>2,206</b>
<b>=</b>			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>		<b>€</b>	<b>594 349.-</b>
<b>-</b>			
<b>Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden</b>	( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 38 )	<b>€</b>	<b>5 250.-</b>
<b>=</b>			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden</b>		<b>€</b>	<b>589 099.-</b>
<b>-</b>			
<b>Wertminderung wegen Alters ( 27,14 % aus 589 099.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 37 )	<b>€</b>	<b>159 881.-</b>
<b>=</b>			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>		<b>€</b>	<b>429 218.-</b>

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 429 218.- : 838 m<sup>3</sup> = 512.-

### Wert der Außenanlagen ( Zeitwert zum Stichtag )

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	<b>€</b>	<b>1 500.-</b>	entspricht rd. 1,05 % des Gebäude-Sachwertes
- Versorgungseinrichtungen ( W, E, T usw. )	<b>€</b>	<b>2 000.-</b>	
- Bodenbefestigungen/Terrassen	<b>€</b>	<b>1 000.-</b>	
- Stützwände/Einfassungen	<b>€</b>	<b>-----</b>	
- Einfriedungen/Freitreppe	<b>€</b>	<b>-----</b>	
- Sonstiges	<b>€</b>	<b>-----</b>	
<b>zusammen</b>	<b>€</b>	<b>4 500.-</b>	

**Wert des Zubehörs**  
( Zeitwert zum Stichtag ) - Küchenzeile € 1 000.-

**Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile**  
( Zeitwert zum Stichtag ) sh. Seite 38 Pkt. 7.3.11 € 3 000.-

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

**Zusammenstellung Sachwert :**

**Bodenwert** ( sh. Pkt. 7.2.4 Seite 35 ) € 51 603.-

**Wert der baulichen Anlagen:**

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- Einfamilienhaus ( sh. Seite 40 Pkt. 7.4.1 ) € 429 218.-

Wert der **Außenanlagen** ( sh. Seite 40 ) € 4 500.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** ( sh. oben ) € 3 000.-

Wert des **Zubehörs** ( sh. oben ) € 1 000.-

Wert der baulichen Anlage zusammen → € 437 718.-

**Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes** € 489 321.-

**Sachwert gerundet zum Stichtag** € 489 000.-

## 7.5 Ertragswert

### 7.5.1 Vorbemerkungen

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

### 7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

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

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

Prinzipiell wäre bei einer gegen unendlich gehenden Restnutzungsdauer das vereinfachte Ertragswertverfahren ( Reinertrag x 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 sh. Seite 35 Pkt. 7.2.4

**Bodenwert Fl. Nr. 5/1 demnach ( zum 14.10.2025 )**

**: 51 603.- €**

### **7.5.3 Ermittlung der vermieterbaren Flächen**

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

### **7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes**

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

Das gesamte Anwesen wird vom Grundstückseigentümer und dessen Familie selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte u. Gemeinden für angemessen ( z.B. angelehnt an den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Würzburg von 2025, da Mitpreisniveau in Rottendorf dem Mitpreisniveau in Würzburg gleicht bzw. zumindest dem nahe gelegenen Stadtteil Lengfeld entspricht )

Für Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern mit 160 Quadratmetern Wohnfläche bei einem Baujahr von 2006, ohne seit 2010 durchgeführte (wesentliche) Modernisierungen mit Ölheizung, innerhalb der Mietspiegel-Zone 0 (Vergleichslage = „Am Trog“ im Stadtteil Lengfeld) wird dort eine Mietpreisspanne von 7,74 bis 12,36 € je Quadratmeter Wohnfläche genannt

Einfamilienhäuser zur Miete bilden von jeher das kleinste Segment des gesamten Wohnungsmarktes und sind insoweit bei Mietinteressenten außerordentlich beliebt. Dementgegen stehen die weitestgehend fehlenden Grün- u. Außenflächen sowie die Altortlage, d.h. ich halte eine Orientierung in der unteren bis mittleren Mietpreisspanne für angemessen ( Quadratmetermiete demnach rd. 8,00 €/je Quadratmeter Wohnfläche )

### **7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages**

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m <sup>2</sup> ( € )	monatlich ( € )	jährlich ( € )
- Einfamilienhaus	181	8,00	1 448,00	17 376,00
<b>Summe ( Rohertrag )</b>			<b>1 448,00</b>	<b>17 376,00</b>
<b>Rohertrag gerundet</b>				<b>17 376,00</b>

### **7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV**

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

#### **- Abschreibung**

Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung fallende Anteil der verbrauchsbedingten Wertminderung der Gebäude, Anlagen u. Einrichtungen

Die Abschreibung ist nach der mutmaßlichen Nutzungsdauer zu errechnen ( bei der nachfolgenden Ertragswertberechnung im Ertragsvervielfältiger bzw. Rentenbarwertfaktor enthalten )

**- Verwaltungskosten**

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

**- Instandhaltungskosten**

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

**- Mietausfallwagnis**

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

### **7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten**

**Auswahl der Abschreibung:**

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

**Auswahl der Verwaltungskosten:**

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

Die II. Berechnungsverordnung ( § 26 Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2 ) nennt einen Betrag von höchstens 359.- € je Wohnung u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens: **2,07 %**

**Gewählte Verwaltungskosten:**

**2 % des Rohertrages**

**Auswahl der Instandhaltungskosten:**

Nach Kleiber/Simon/Weyers ( 4. Auflage 2002 ) Seite 1.622 betragen die Instandhaltungskosten 7 – 25 % des Rohertrages, Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugsfertigkeit von 13 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 11,07 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,64 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **9,82 %**

**Gewählte Instandhaltungskosten:**

**12 % 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. 348.- € jährlich angespart

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

Geht man davon aus, dass innerhalb von zehn Jahren lediglich zwei Mieterwechsel stattfinden, die eine Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung zur Folge haben, ist dieser Betrag auch bei einer guten Verzinsung bereits mehr als aufgebraucht

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

**Gewähltes Mietausfallwagnis demnach:**

**3 % des Rohertrages**



**Gesamt-BWK demnach:**

**( 2 % + 12 % + 3 % ) = 17 %**

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

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

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

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

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

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

Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

Für vergleichbare Immobilien ( Einfamilienhausgrundstücke ) außerhalb des stark ländlich geprägten Bereiches, wird dort ein Zinssatz zwischen 2,00 und 3,00 % vorgeschlagen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am mittleren Wertniveau für angemessen

**Gewählter Liegenschaftszinssatz:**

**2,50 %**

#### **7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Sh. Seite 37 Pkt. 7.3.7

**Gewählte wirtschaftliche RND demnach:**

**51 Jahre**

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

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

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

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

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

**Vervielfältiger bei 51 J. RND u. 2,50 % LZ:**

**28,65**

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

sh. Seite 38 Pkt. 7.3.9

**Baumängel u. Bauschäden demnach:**

**5 250.- €**

## 7.6 Ertragswertberechnung: -Einfamilienhaus

<b>Mietertrag/Jahresrohertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.5 ( Seite 42 )	€	17 376.-
<b>Bewirtschaftungskosten</b> ( 17 % aus 17 376.- )	sh. Pkt. 7.5.7 ( Seite 44 )	€	- 2 954.-
=			
<b>Jahresreinertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.8 ( Seite 44 )	€	= 14 422.-
<b>Verzinsung des Bodenwertes</b> ( 2,50 % aus 51 603.- )	sh. Pkt. 7.5.9 ( Seite 45 )	€	- 1 290.-
=			
<b>Barwert des Jahresreinertrages</b>	sh. Pkt. 7.5.11 ( Seite 45 )	€	= 13 132.-
x			
<b>Rentenbarwertfaktor</b>	sh. Pkt. 7.5.12 ( Seite 45 )	x	28,65
=			
<b>Gebäudeertragswert</b>		€	= 376 232.-
-			
<b>Mängel u. Schäden</b>	sh. Pkt. 7.5.13 ( Seite 47 )	€	- 5 250.-
+			
<b>Bodenwert</b>	sh. Pkt. 7.2.4 ( Seite 45 )	€	+ 51 603.-
=			
<b>Rechnerischer Ertragswert</b>		€	= 422 585.-
=			
<b>Ertragswert gerundet</b>		€	<b>423 000.-</b>

Das entspricht einem Wert je m<sup>2</sup> Wohnfläche von:

( 423 000.- : 181 m<sup>2</sup> ) : 2 337.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von:

( 423 000.- : 17 376.- ) : 24,34

## 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. allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind**

## 8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

<b>Rechnerischer Sachwert</b> Fl. Nr. 5/1 ( sh. Seite 41 )	: 489 000.- €
<b>Rechnerischer Ertragswert</b> Fl. Nr. 5/1 ( sh. Seite 46 )	: 423 000.- €

### **8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Das auf den Seiten 40 bis 41 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 33 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Lediglich vergleichend wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt. Im Wesentlichen stützt dieses den rechnerischen Sachwert

### **8.4 Marktanpassung**

Auf Grund der nicht unerheblichen Diskrepanz zwischen rechnerischem Sachwert und rechnerischem Ertragswert, der Zufahrt über Fremdgrund, sowie des fehlenden Einfamilienwohnhaus-Charakters (u.a. wegen fehlender Grün-/Freiflächen, fehlender KFZ-Abstellplätze, fehlendem Keller usw.) halte ich -im sachverständigen Ermessen- einen Marktanpassungsabschlag von 10 % für erforderlich

Verkehrswert demnach:  $489.000.- \text{€} \times 0,90 = 440.100.- \text{€}$  **rd. 440.000.- €**

### **8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )**

*Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (14.10.2025) ermittle ich:*

**einen Verkehrswert von: Rottendorf, Fl. Nr. 5/1**

**440 000.- €\***

*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, 24.10.2025



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

*\*) ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II/1 u. 2, jedoch inklusive des begünstigenden Rechtes (Geh- u. Fahrtrecht) in Rottendorf, Blattstelle 5445, Abt. II/6*

## 9.0 Anlagen

### 9.1 Wohnflächenzusammenstellung ( nach Wohnflächenverordnung WoFlV 2004 )

#### Einheit: - Einfamilienhaus

Bezeichnung der Wohnung ( Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung )	Grundfläche nach § 3 WoFlV ( Raumgröße ohne Abzugsflächen )			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFlV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m <sup>2</sup>
	m	x	m	m	x	m	
<b>Erdgeschoss:</b> Diele WC Küche Speisekammer Wohn-/Esszimmer							15,15 2,08 10,76 3,00 36,20
<b>Obergeschoss:</b> Flur Hauswirtschaftsraum Kinderzimmer Bad Schlafzimmer							8,80 18,75 20,77 8,18 25,75
<b>Dachgeschoss:</b> Studio (2 x Zimmer)	6,00	x	6,27				37,62
<b>Grundflächensumme bei Fertigmaß</b>							<b>187,06</b>
<b>Grundflächensumme bei Rohbaumaß</b> ( abzüglich 3 v. Hundert für Putz )							5,61
<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>							<b>181,45</b>
<b>Wohnfläche gerundet</b>							<b>181,00</b>

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

Gebäude: - Einfamilienhaus							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m <sup>2</sup>	TF m <sup>2</sup>
				HNF m <sup>2</sup>	NNF m <sup>2</sup>		
EG Heizraum DG Abstellraum					19,70		18,75
<b>Summe</b>					<b>19,70</b>		<b>18,75</b>
<b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b>				<b>38,45 m<sup>2</sup>/rd. 38,00 m<sup>2</sup></b>			

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

Gebäude: - Einfamilienhaus						
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene		
				KG/UG m <sup>2</sup>	EG m <sup>2</sup>	1.OG m <sup>2</sup>
Erdgeschoß	7,00	x	10,24		71,68	
	+ 4,95 i.M.	x	6,615		32,74	
Obergeschoß	7,00	x	10,24			71,68
	+ 4,95 i.M.	x	6,615			32,74
Dachgeschoß	7,00	x	10,24			
	+ 4,95 i.M.	x	6,615			71,68
<b>Summe</b>				<b>104,42</b>	<b>104,42</b>	<b>104,42</b>
<b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b>				<b>313,26 m<sup>2</sup>/rd. 313,00 m<sup>2</sup></b>		

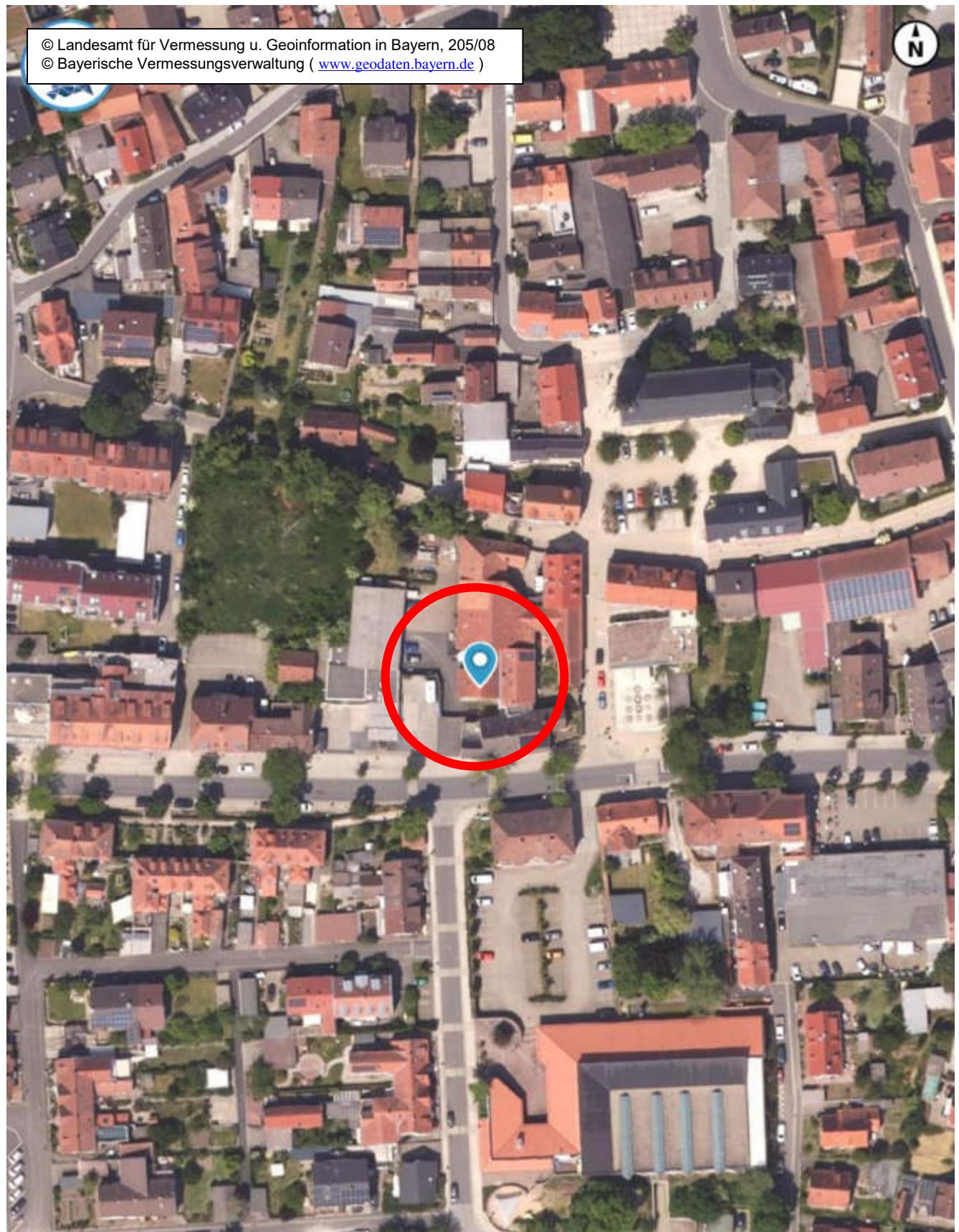
### 9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes ( nach DIN 277/2005 )

Gebäude: - Einfamilienhaus				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m <sup>2</sup>	x	Höhe m	BRI m <sup>3</sup>
Erdgeschoß	104,42	x	2,985	311,69
Obergeschoß	104,42	x	2,805	292,90
Dachgeschoß	71,68	x	4,36 x ½	156,26
	+ 5,20 i.M. x 4,95 i.M.	x	2,40	61,78
	+ 3,80 x 4,95 i.M.	x	1,67 x ½	15,71
<b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b>				<b>838,34</b>
<b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>				<b>838,00</b>

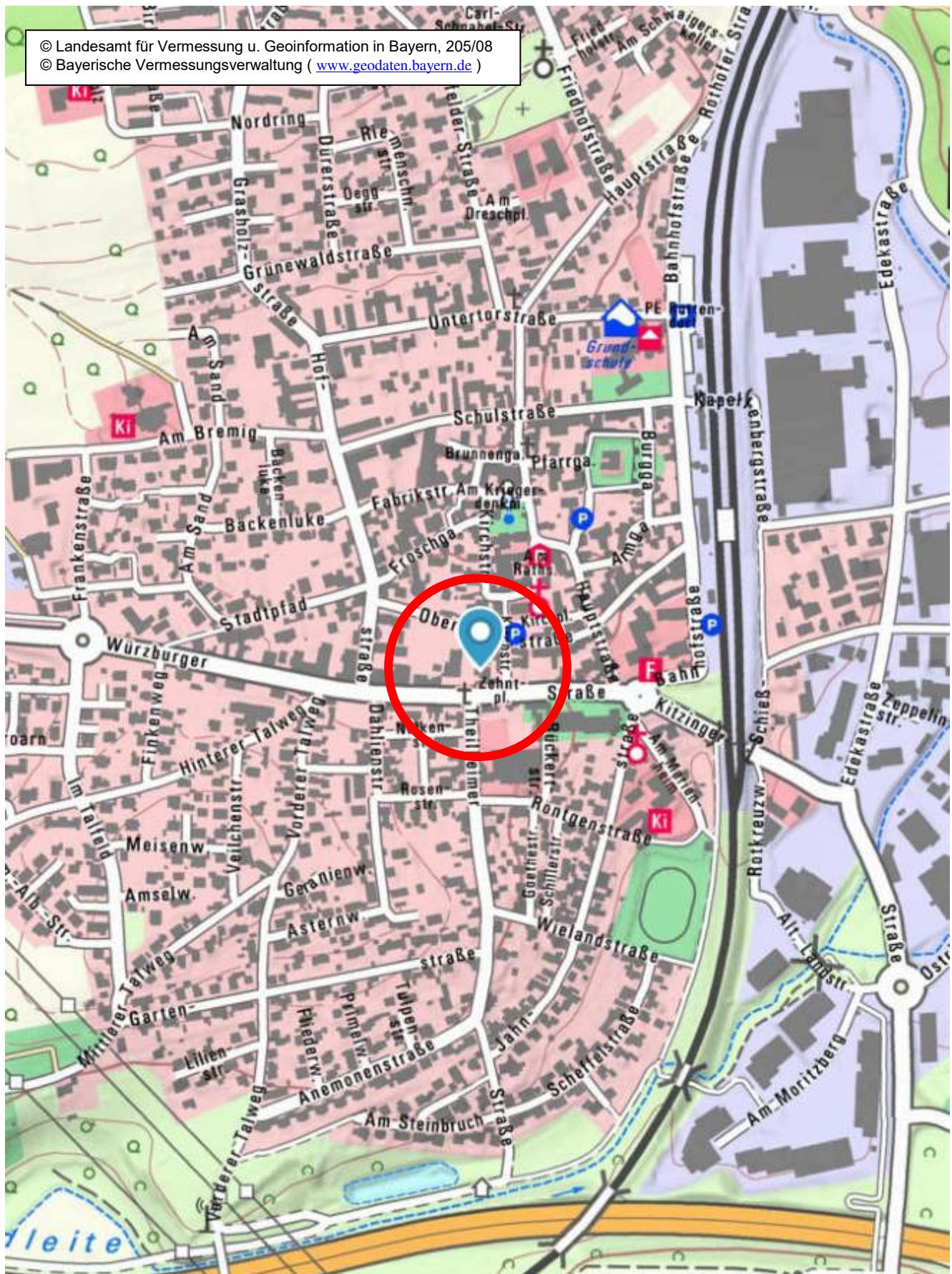
## 9.5 Straßenkarte



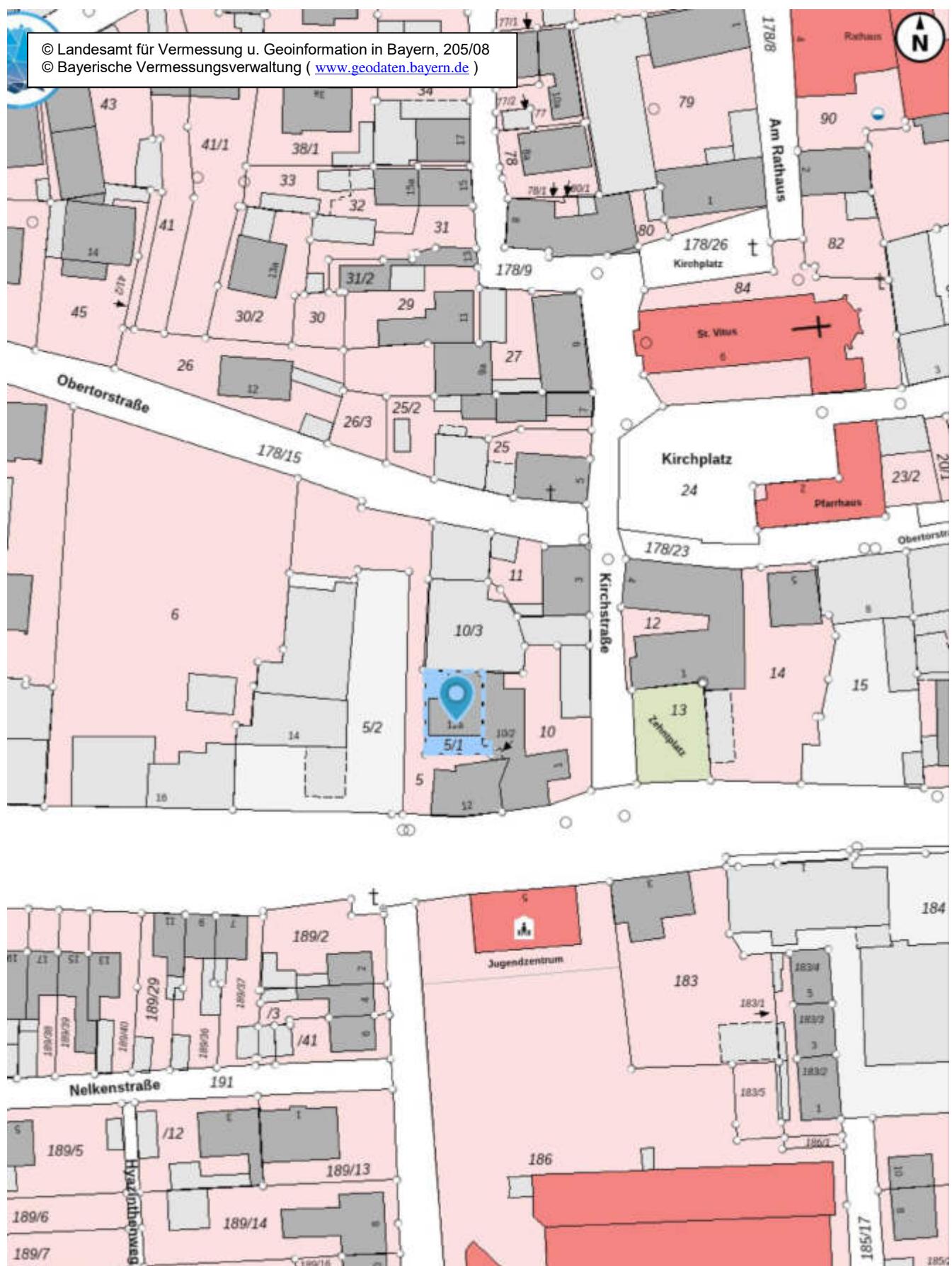
## 9.6 Luftbild



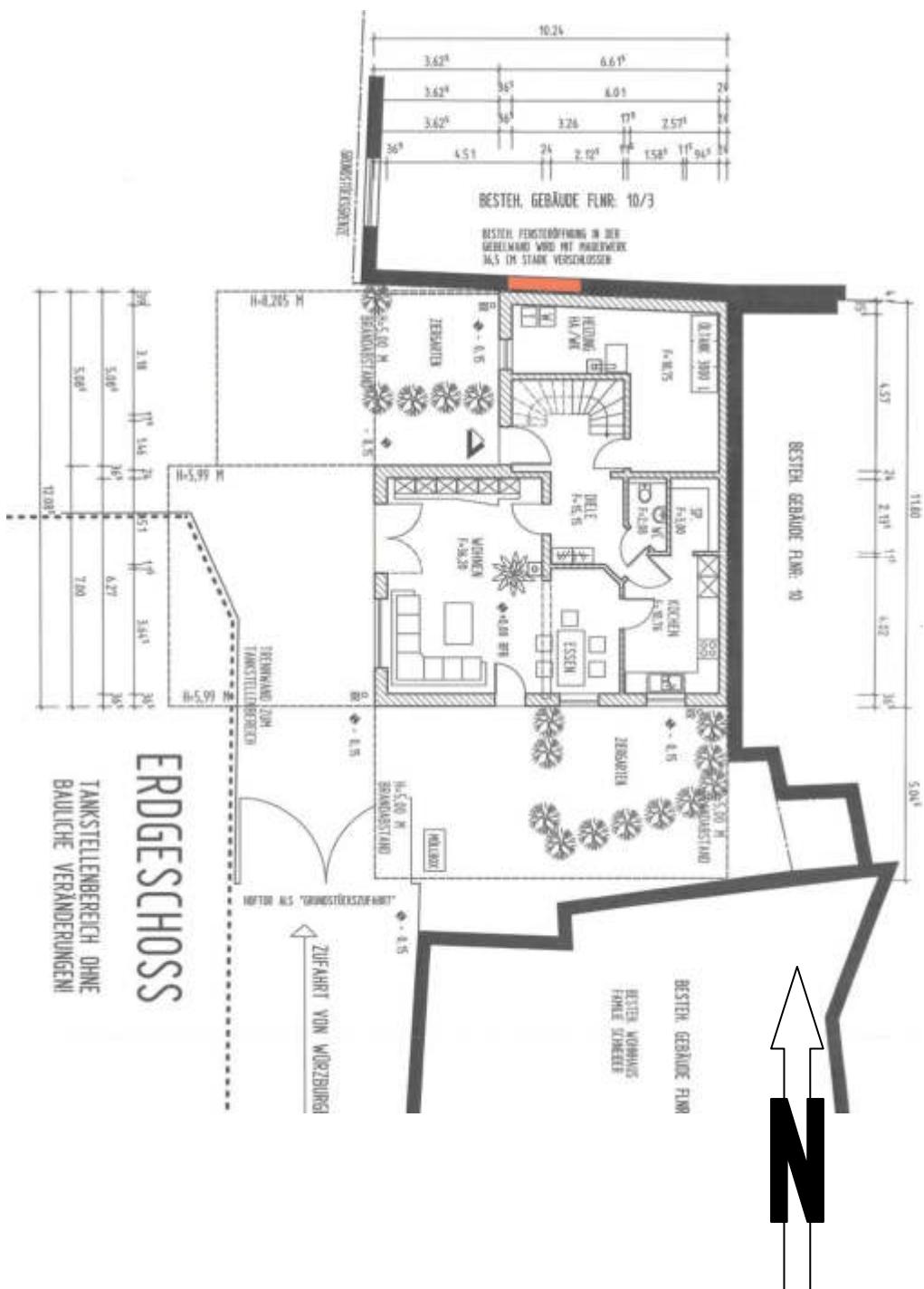
## 9.7 Ortsplan



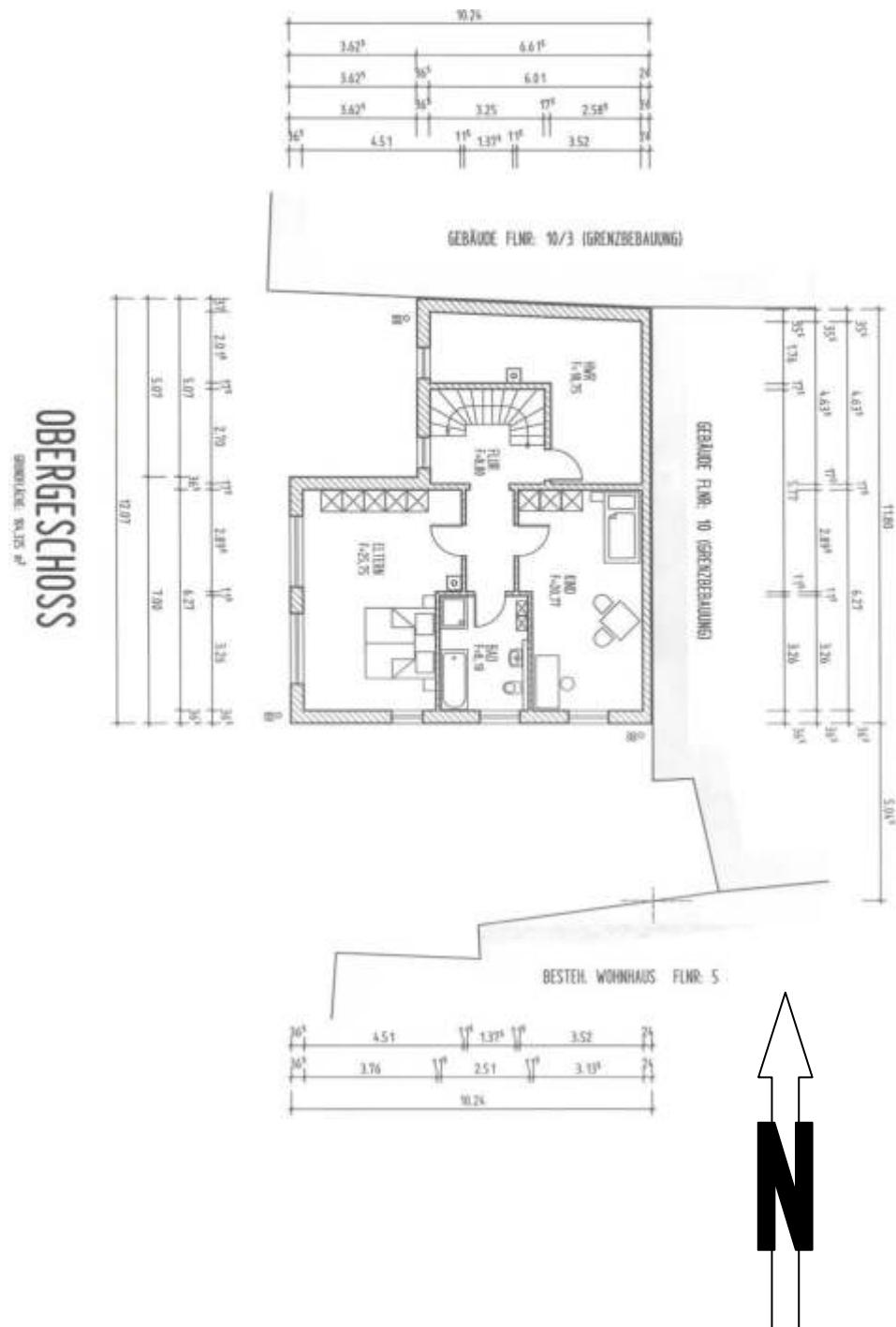
## 9.8 Lageplan ( M 1 : 1000 )



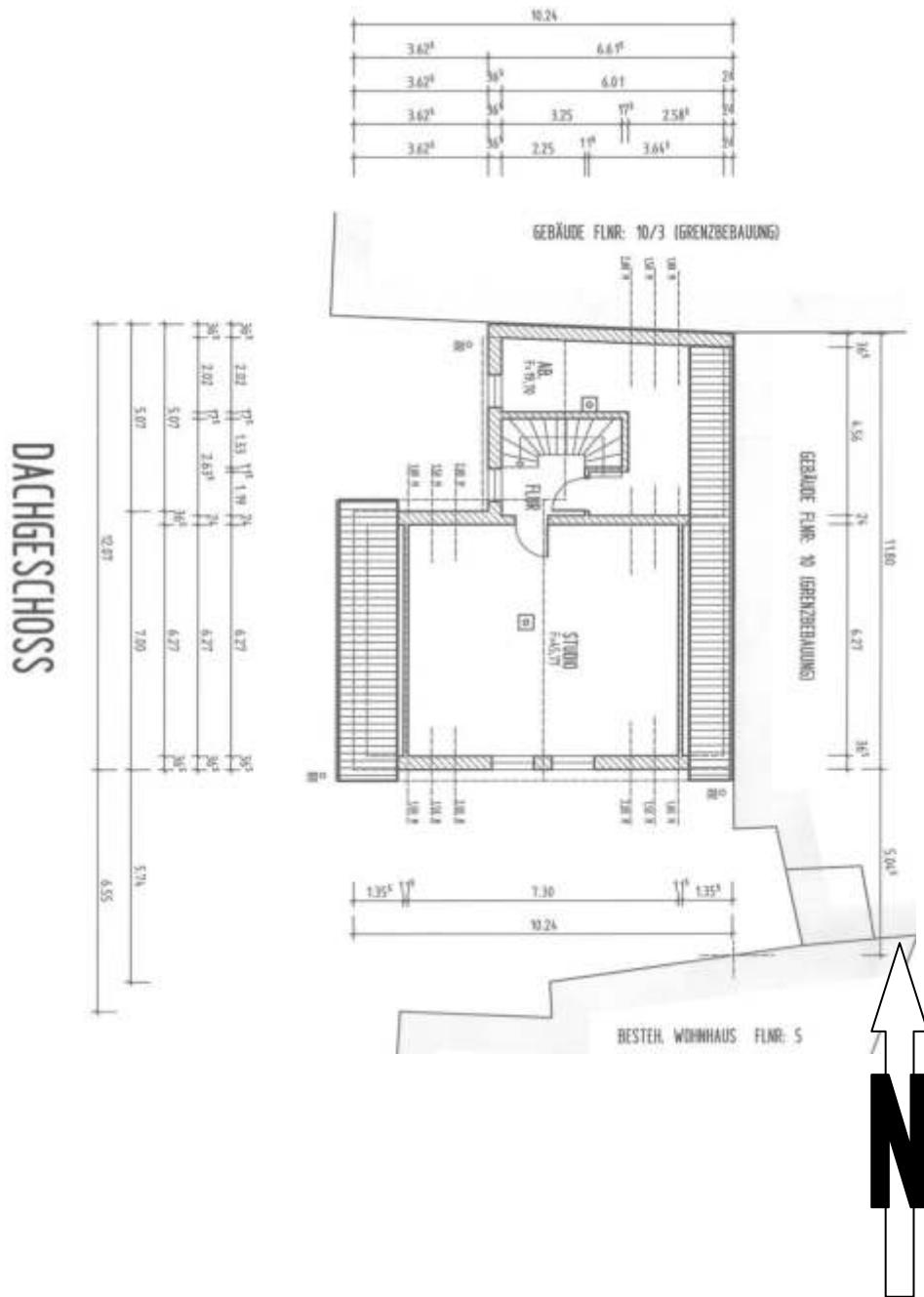
## 9.9 Eingabepläne M 1 : 200: ( Grundriss Erdgeschoss )



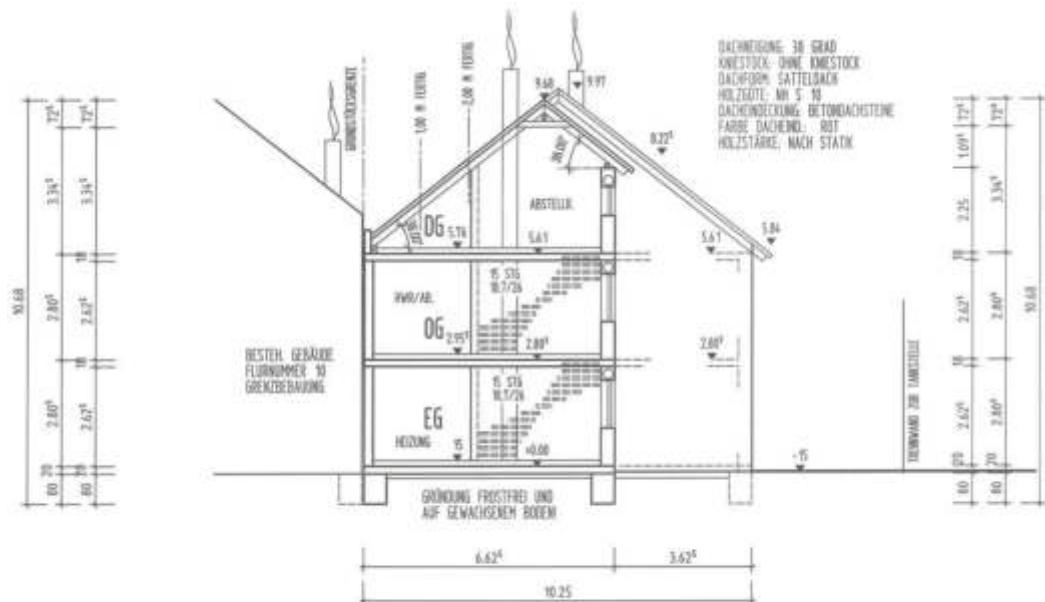
( *Grundriss Obergeschoß* )



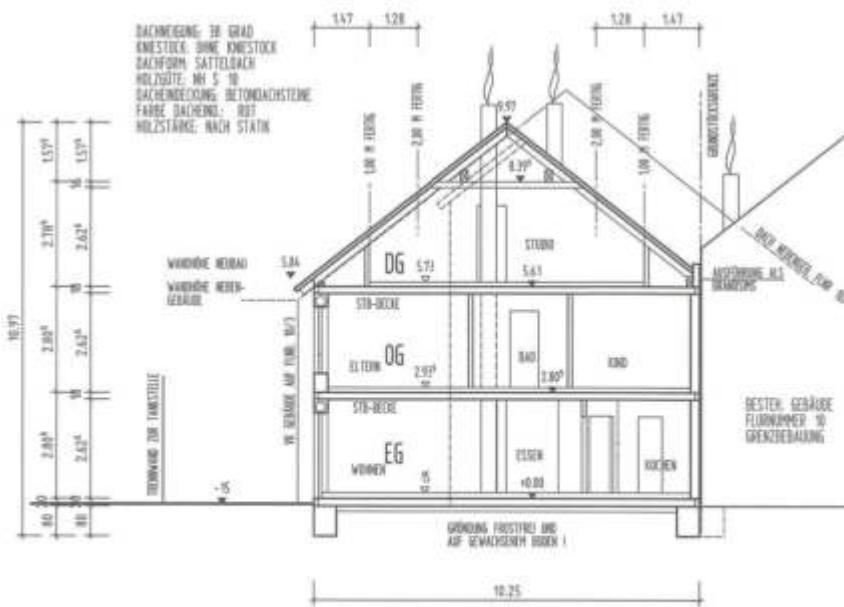
### ( Grundriss Dachgeschoss )



( Querschnitte )



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

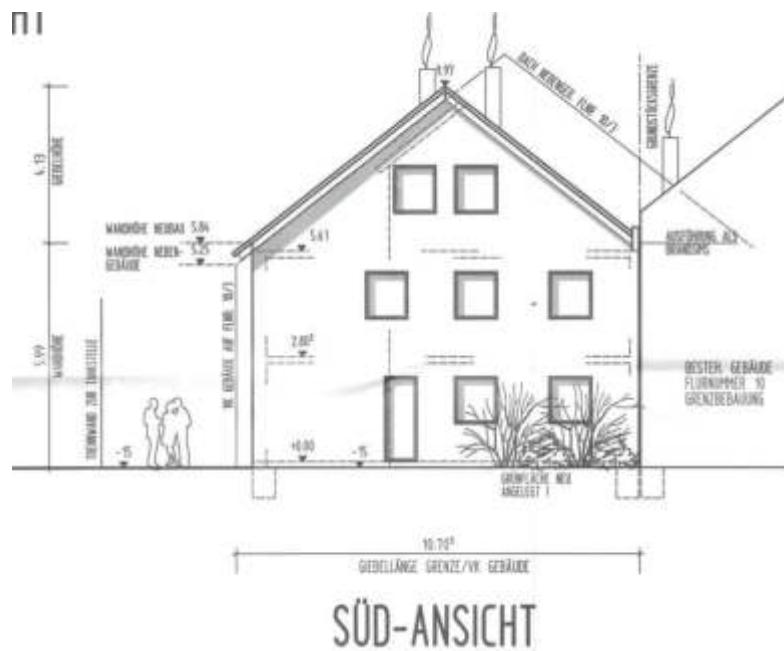
### ( Ansichten )



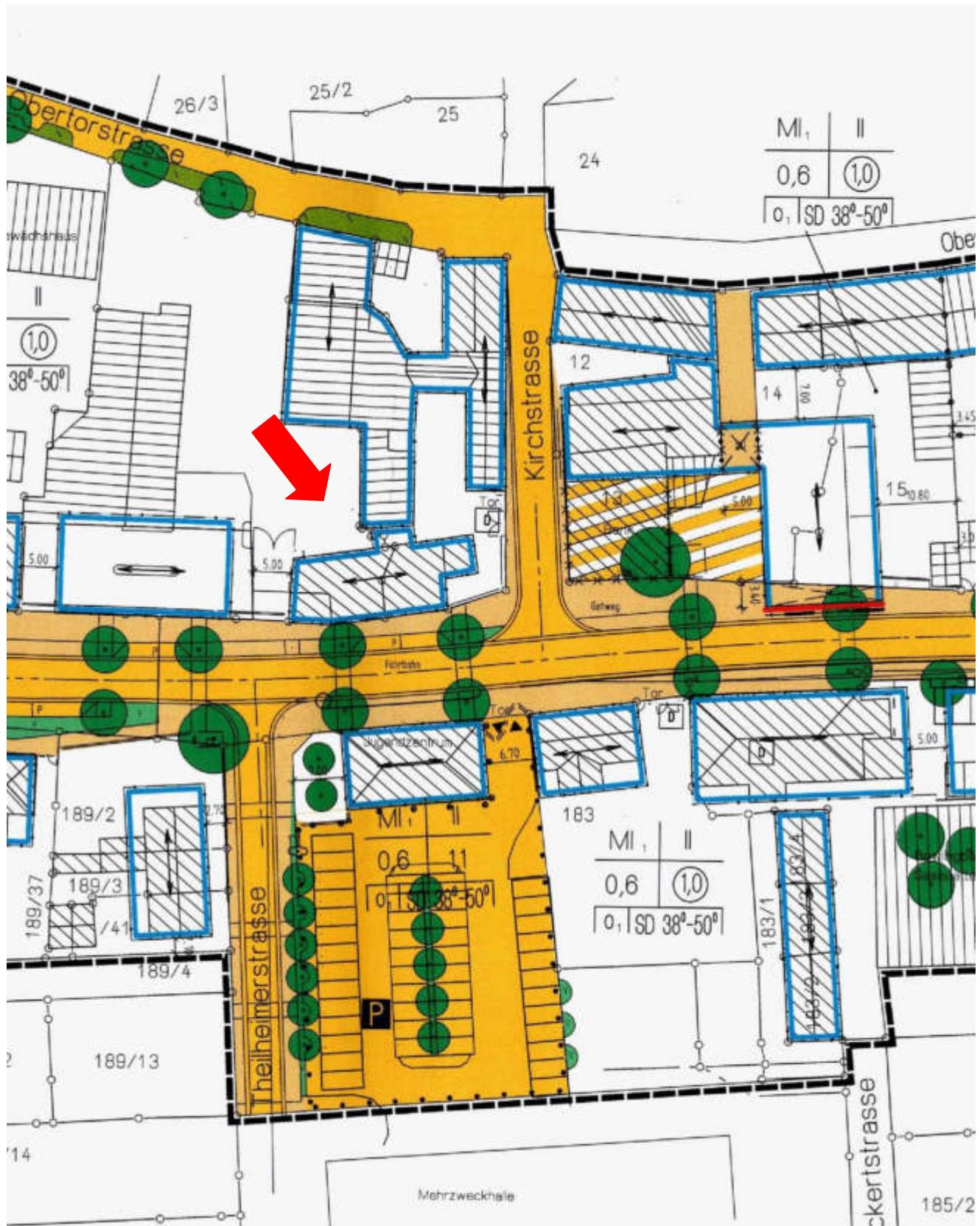
## NORD-ANSICHT



### WEST-ANSICHT



## **9.10 Bebauungsplan**





**9.11 Lichtbilder ( vom 14.10.2025 )**







**Blick in Würzburger Straße: von Osten nach Westen**



**Blick in Würzburger Straße: von Westen nach Osten**

## 9.12 Literaturverzeichnis

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