

Üchtelhausen/Zell, 13.06.2026

Gutachten W 06/2026

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

2 K 1/26

Qualitätsstichtag	26.05.2026 (Datum der Ortsbegehung)
--------------------------	--

Stadt/Gemeinde 97320 Albertshofen

Ortsteil/Straße Spinnenbergstraße 13

Flurstück 2334/7

Gebäude/Bebauung 1) Zweifamilienwohnhaus
2) Garage/Nebengebäude

Eigentümer **sh. Grundbuch!**



Umfang des Gutachtens: 64 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen			
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4	
2.0 Gegenstand der Wertermittlung			
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4	
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 5	
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 – 10	
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	10	
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	10 – 17	
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	17 – 19	
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	19 – 20	
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	20	
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	20 – 22	
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	22	
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen			
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	23	
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	23	
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	24 – 25	
4.0 Gebäudebeschreibung			
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	25 – 26	
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	26 – 27	
5.0 Baubeschreibung			
5.1 Bauweise	Seite(n)	27	
5.2 Baujahre	Seite(n)	27	
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	28	
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	28 – 32	
6.0 Bautechnische Bewertung			
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	32	
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n)	33	
7.0 Wertermittlung			
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	33	
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	33	
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	33	
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	34	
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	34	
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	34	
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	34	
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	35	
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	35	
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	35	
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	35 – 36	
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	36	
7.3 Sachwert	Seite(n)	36	
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	36	
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	36	
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	36	
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	36 – 37	
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	37	
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	37	
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	37 – 38	
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	38	
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	39	
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	39	
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	39 – 40	
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtung	Seite(n)	40	
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	40	
7.4 Sachwert	Seite(n)	41	
7.4.1 Sachwertberechnung 1) Wohnhaus	Seite(n)	41	
7.4.2 Sachwertberechnung 2) Garage	Seite(n)	42	
Fortsetzung Sachwertberechnung	Seite(n)	42 – 43	
7.5 Ertragswert	Seite(n)	43	
7.5.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	43	
7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n)	43 – 44	
7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n)	44	
7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag	Seite(n)	44	
7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages	Seite(n)	45	
7.5.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	45	
7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	45 – 46	
7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n)	46	
7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n)	47	
7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	47	
7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n)	47	
7.5.12 Rentenbarwertfaktor	Seite(n)	47	
7.5.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	48	
7.6 Ertragswertberechnung	Seite(n)	48	
8.0 Verkehrswert			
8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	48	
8.2 Zusammenstellung der Berechnungen	Seite(n)	49	
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	49	
8.4 Marktanpassung	Seite(n)	49	
8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n)	49	
9.0 Anlagen			
9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n)	50	
9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche	Seite(n)	51	
9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	51	
9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes	Seite(n)	52	
9.5 Straßenkarte	Seite(n)	53	
9.6 Luftbild	Seite(n)	54	
9.7 Ortsplan	Seite(n)	55	
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n)	56	
9.9 Bestandspläne (ummaßstäblich)	Seite(n)	57 – 59	
9.10 Lichtbilder: 8 Stück (vom 26.05.2026)	Seite(n)	60 – 63	
9.11 Literaturverzeichnis	Seite(n)	64	

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 2334/7, Spinnenbergstraße 13
Gemarkung	97320 Albertshofen
Bewertungsgegenstand	1) Zweifamilienwohnhaus 2) PKW-Garage/Nebengebäude
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 49
Verkehrswert	131.000.- € (einhunderteinunddreißigtausend Euro)
Mieter/Pächter	Wohnung Erdgeschoss vermietet (Mieter sh. Anschreiben), Wohnung Obergeschoss Eigennutz durch Antragsgegnerin
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	-----
Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG	-----
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	Keine feststellbar
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	Keine feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen	Zentrale	Tel: 09321/91660
Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen (Bauamt)	Frau Menning	Tel: 09321/9166203
Landratsamt Kitzingen (Gutachterausschuss)	Herr Oschmann	Tel: 09321/9286121
Landratsamt Kitzingen (Bauamt)	Herr Hofmann	Tel: 09321/9286100
Landratsamt Kitzingen (Altlastenkataster)	Frau Förster	Tel: 09321/9286204
Vermessungsamt Kitzingen		Tel: 09321/13510
Amtsgericht Kitzingen (Grundbuchamt)		Tel: 09321/70060
Amtsgericht Würzburg (Vollstreckungsgericht)		Tel: 0931/3812306

Hilfreiche Links

www.albertshofen.de
www.wikipedia.org/wiki/Albertshofen
www.vgem-kitzingen.de/ortsrecht/albertshofen/
www.wikipedia.org/wiki/Albertshofen
www.heimat-info.de/gemeinden/albertshofen

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- | | |
|---|--|
| - Auftraggeber | Amtsgericht Würzburg
-Abteilung für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen-
Ottostraße 5
97070 Würzburg |
| - Auftragserteilung | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Würzburg
(Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsver-
waltungssachen), mit Schreiben vom 11.02.2026 unter
dem Geschäftszeichen 2 K 1/26 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück
2334/7 (bebaut mit Zweifamilienwohnhaus und PKW-
Garage sowie diversen Nebengebäuden) in der Spin-
nenbergstraße 13 der Gemarkung 97320 Albertshofen |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung -zum Zwecke der Auf-
hebung der Gemeinschaft- soll der Verkehrswert des
beschlagnahmen Grundbesitzes ermittelt werden |
| - Wertermittlungsstichtag | 26.05.2026 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | <p>Das Bewertungsobjekt wurde am Dienstag, 26.05.2026
durch den Unterzeichner ab 10.00 Uhr besichtigt</p> <p>Während der Besichtigung waren neben dem Unter-
zeichner auch die Antragstellerin und deren Ehemann
anwesend</p> <p>Alle sonstigen am Verfahren beteiligten wurden mit
Schreiben vom 16.05.2026 ordnungsgemäß über diesen
Besichtigungstermin informiert, verzichteten jedoch auf
eine Teilnahme am Ortstermin bzw. wurde Zugang zu
den Wohneinheiten weder durch Antragsgegnerin noch
durch Mieterin ermöglicht</p> <p>Auftragsgemäß wurde die weitere Ortsbesichtigung im
Übrigen von außen durchgeführt, d.h. die Wertermittlung
beruht im Falle der nicht besichtigten Räume auf dem
äußeren Anschein und den vorliegenden amtlichen
Unterlagen. Aussagen über nicht prüfbare Umstände u.
dem Zustand innerhalb des Gebäudes sind somit nicht
möglich</p> <p>Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.45 Uhr</p> |
| - Zur Wertermittlung ver-
wendete (amtliche)
Unterlagen | <p>Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen)
Unterlagen wurden durch den Sachverständigen be-
schafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original
übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwalt-
ung (Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermes-
sung in Kitzingen) im Maßstab 1 : 1000 vom
22.02.2026 |

- Grundbuchauszug (Kitzingen für Albertshofen, Blattstelle 2513), Abdruck vom 16.01.2026 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
- Eingabe-/Bestandspläne aus dem Besitz der Antragstellerin (u.a. von Juni 1919, von Oktober 1928 und Juli 1984)
- Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen
 - Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kitzingen (Stand 01.01.2026)
 - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kitzingen
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
 - Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Kitzingen vom 11.09.2025
- Weitere Recherchen
 - Landratsamt Kitzingen (Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw.)
 - Vermessungsamt Kitzingen
 - Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen (Kasse, Bauakte, Bebauungsplan usw.)

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| - Bundesland | Freistaat Bayern |
| - Regierungsbezirk | Unterfranken |
| - Stadt/Gemeinde | 97320 Albertshofen |
| - Gemeindeteil/Straße | Spinnenbergstraße 13 |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|----------------------|--------------|
| - Amtsgerichtsbezirk | Kitzingen |
| - Grundbuchamt | Kitzingen |
| - Grundbuch von | Albertshofen |
| - Band | 55 |
| - Blattstelle | 2 513 |

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| - Lfd. Nr. des Grundstückes | 3 |
| - Gemarkung | Albertshofen |

- Flurstücks- Nr.	2334/7
- Wirtschaftsart u. Lage	Spinnenbergstraße 13; Gebäude- und Freifläche
- Grundstücksgröße	423 m ²
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- Lfd. Nr. der Eintragung	3.1 u. 3.2
- Eigentümer	Sh. Grundbuch!
- Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis	3 (= Fl. Nr. 2334/7)
- Grundlage der Eintragung	Erbschein vom 18.05.2013 Az: VI 210/13 Amtsgericht Kitzingen; eingetragen am 04.06.2014
- Eigentumsverhältnisse	In Erbengemeinschaft

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	1 u. 2
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Be- standsverzeichnis	3 (= Fl. Nr. 2334/7)
- Lasten u. Beschränkungen	1 Grunddienstbarkeit (Durchgangsrecht) für den jeweili- gen Eigentümer von Flst. Nr. 2334/6 Gemarkung Al- bertshofen; vermerkt nach § 9 GBO; gemäß Bewilli- gung vom 25. September 1925 eingetragen am 18.11.1925 und übertragen am 16.05.1978 2 Leibgeding für den Rentner [REDACTED] [REDACTED]; löschar bei Todesnachweis; gemäß Be- willigung vom 06. Februar und 2. Oktober 1957 ein- getragen am 10.01.1958, übertragen und gemäß Flurb. Albertshofen II 2/76 eingetragen am 16.05.1978

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

- Anmerkung	Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingese- hen. 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 Zwangsver- steigerungsverfahren berücksichtigt werden Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III (Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Ge- hälter, kommunale Beiträge usw.) unberücksichtigt
-------------	--

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- Allgemeine Lage

Albertshofen ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Kitzingen in Bayern und liegt im fruchtbaren Tal des Mains nördlich der Kreisstadt Kitzingen. Die Ortschaft befindet sich in einer landschaftlich geprägten Region des Maindreiecks, die durch ihre landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere den Gemüseanbau, bekannt ist. Albertshofen liegt auf einer Höhe von etwa 190 Metern über dem Meeresspiegel und erstreckt sich in einer weitgehend ebenen bis leicht welligen Landschaft, die durch die Nähe zum Main und die fruchtbaren Böden des Maintals geprägt wird

Die Gemeinde grenzt unmittelbar an die Stadt Kitzingen und profitiert von deren wirtschaftlicher und infrastruktureller Bedeutung. Im Norden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie weitere Gemeinden des Landkreises an. Die Lage am Rand des Mains beeinflusst sowohl das Landschaftsbild als auch die landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten. Zahlreiche Felder, Gemüseanbauflächen und kleinere Grünstrukturen prägen das Ortsumfeld. Die Region gehört naturräumlich zum mainfränkischen Becken, das durch ein trockenwarmes Klima und vergleichsweise geringe Niederschlagsmengen gekennzeichnet ist

Verkehrstechnisch ist Albertshofen günstig gelegen. Über die nahe verlaufenden Bundesautobahn A7 und A3 sowie die Bundesstraße 8 bestehen gute Verbindungen in Richtung Würzburg, Schweinfurt und in die übrigen Regionen Bayerns. Die Nähe zur Kreisstadt Kitzingen ermöglicht zudem einen schnellen Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie zu kulturellen Angeboten. Der öffentliche Nahverkehr bindet die Gemeinde an das regionale Verkehrsnetz an

Das Ortsbild von Albertshofen wird durch eine gewachsene Siedlungsstruktur mit Wohngebieten, landwirtschaftlichen Betrieben und kleineren Gewerbeflächen geprägt. Die umgebende Kulturlandschaft weist einen offenen Charakter auf und bietet weite Ausblicke über das Maintal. Durch die Verbindung von ländlicher Prägung, verkehrsgünstiger Lage und der unmittelbaren Nähe zur Stadt Kitzingen nimmt Albertshofen eine attraktive Position innerhalb der Region Mainfranken ein. Die Gemeinde verbindet die Vorteile eines ruhigen Wohnstandortes mit den infrastrukturellen Möglichkeiten eines nahe gelegenen Mittelzentrums und ist zugleich Teil einer traditionsreichen Agrarlandschaft, die das Erscheinungsbild und die wirtschaftliche Ausrichtung des Ortes maßgeblich bestimmt

Nächstgelegene größere Orte bzw. Städte in der Nähe sind neben der bereits erwähnten historischen Weinhandelsstadt Kitzingen mit rd. 22.000 Einwohnern und rd. 4 km Entfernung sowie der Stadt Ochsenfurt mit rd. 11.000 Einwohnern und rd. 19 km Entfernung, auch die Universitätsstadt Würzburg (ca. 133.000 Einwohner) im Westen (ca. 21 km Entfernung) der Markt Wiesentheid (ca. 5.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 17 km Entfernung), die Stadt Gerolzhofen (ca. 7.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 26 km Entfernung), die Stadt Volkach (ca. 9.000 Einwohner) im Norden (ca. 16 km Entfernung) und die Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Norden (ca. 37 km Entfernung)

- *Einwohnerzahl* Die Einwohnerzahl der Gemeinde Albertshofen beträgt zum 31.12.2025 rd. 2107
- *Gebietsfläche* Lt. Angabe der VGEM Kitzingen beträgt die gesamte Fläche des Gemeindegebietes rd. 3,8 km²
- *Einwohnerdichte* Ca. 554 Einwohner je Quadratkilometer
- *Gemeindeteile* Es existiert nur die Gemarkung Albertshofen
- *Höhenlage ü. NN.* Gemeinde Albertshofen rd. 187 m ü. NN. im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstücks ebenfalls 187 m ü. NN. im Mittel
- *Landkreis* Kitzingen
- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Landeshauptstadt* München (ca. 1.505.000 Einwohner, ca. 248 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage* Das Bewertungsgrundstück befindet sich wenige Meter südlich des alten Ortskerns, zwischen Kitzinger Straße (= Kreisstraße KT 9) und Neubaustraße, ca. 300 m östlich der linken Mainseite
- *Wohnlage* Durchschnittliche bzw. eher einfache, ländlich geprägte Wohnlage ohne besondere Vor- oder Nachteile

Gemeindeteil mit lediglich einfachen infrastrukturellen Einrichtungen, jedoch auch Nähe zur Kreisstadt Kitzingen (Entfernung zur Stadtgrenze unter 2 km, zur Innenstadt rd. 4 km)

Weiterer Standortvorteil dieser Immobilie ist die gute Verkehrsanbindung (insbesondere an die Bundesautobahnen 3 und 7)

- Geschäftslage

Keine klassifizierte bzw. qualifizierte Geschäftslage, allerdings auch Lage innerhalb von dörflichem Mischgebiet im Sinne des § 5 BauNVO, d.h. prinzipiell nicht wesentlich störende, gewerbliche Nutzung (insbesondere Landwirtschaft) vorstellbar (Bedarf jedoch nicht feststellbar)

- Anbindung an das überregionale Straßennetz

Die Gemeinde Albertshofen hat einen direkten Anschluss an die Kreisstraßen KT 9

Die Bundesstraße 8 befindet sich in ca. 4 km Entfernung, die Bundesstraße 22 befindet sich in ca. 4 km Entfernung, die Bundesstraße 286 befindet sich in ca. 16 km Entfernung, die Bundesstraße 13 befindet sich in ca. 15 km Entfernung, die Bundesstraße 19 befindet sich in ca. 21 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Kitzingen/Schwarzach) ist in ca. 6 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 (Anschlußstelle Kitzingen) ist in ca. 5 km Entfernung, die Bundesautobahn 81 (Autobahndreieck Würzburg West) ist in ca. 38 km Entfernung, die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Schweinfurt Zentrum) ist in ca. 35 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Dreieck Werntal) ist in ca. 35 km Entfernung zu erreichen usw.

- Flughäfen

Nächstgelegener Sonderlandeplatz ist der Flugplatz Kitzingen (zwischen Kitzingen und Großlangheim) in ca. 5 km Entfernung

Der Flugplatz Kitzingen ist ein kleiner ziviler Sonderlandeplatz in Bayern, etwa drei Kilometer östlich der Stadt Kitzingen gelegen. Er verfügt über eine rund 1.300 Meter lange Beton-Start- und Landebahn. Der Flugplatz wird heute hauptsächlich für den Luftsport genutzt, darunter Segelflug, Motorflug, Ultraleichtflugzeuge und Ballonfahrten

Betreiber ist der Luftsportclub Kitzingen e.V., der den Platz organisiert und betreibt. Historisch hat der Flugplatz eine lange Entwicklung hinter sich: Seine Ursprünge reichen bis in die erste Hälfte des 20. Jahrhunderts zurück, und er wurde sowohl von der deutschen Luftwaffe als auch später von der US-Armee militärisch genutzt, bevor er 2007 vollständig in zivile Nutzung überging. Heute zeichnet sich der Flugplatz vor allem durch seine Ausrichtung auf Freizeit- und Sportfliegerei aus und gilt als vergleichsweise moderner Standort, an dem teilweise auch nachhaltige Technologien wie elektrisch unterstützte Segelflugstarts zum Einsatz kommen

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Giebelstadt im ca. 27 km entfernten Giebelstadt

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 Sprechfunkausrüstung geeignet

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 137 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 85 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 169 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 182 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Die Gemeinde Albertshofen hat keinen Anschluss an des Schienennetz der Deutschen Bahn

Der nächstgelegene Bahnhof auf der Kursbuchstrecke 805 (Nürnberg-Würzburg) ist demnach der Bahnhof Kitzingen in ca. 4 km Entfernung

Derzeit ist der Bahnhof Kitzingen westlicher Endpunkt des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (mit der Linie R1)

Der Bahnverkehr in Kitzingen konzentriert sich heute auf die wichtige Bahnstrecke zwischen Nürnberg und Würzburg. Der Bahnhof Kitzingen liegt an dieser Hauptverbindung und wird vor allem vom Regional-Express RE 10 bedient, der Kitzingen im Stundentakt mit Nürnberg, Fürth und Würzburg verbindet. Dadurch bestehen schnelle Pendlerverbindungen in die beiden fränkischen Oberzentren. Durch die Verknüpfung mit dem Busverkehr besitzt der Bahnhof eine zentrale Bedeutung für den öffentlichen Personennahverkehr der Region

Die Bahnstrecke Kitzingen-Schweinfurt wurde durch die Sprengung der Mainbrücke 1945 von der Hauptstrecke abgetrennt. Sie besteht seit 1945 als Stichbahn zwar weiter, ist jedoch seither -bis auf Sonderfahrten- ungenutzt

Nächstgelegener ICE-Bahnhof ist der Bahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 21 km Entfernung

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

- Omnibusverbindungen

Der Omnibusverkehr in Albertshofen stellt die wichtigste Form des öffentlichen Personennahverkehrs dar, da die Gemeinde über keinen eigenen Bahnhof verfügt. Die Busverbindungen gewährleisten insbesondere die Anbindung an die nahe gelegene Kreisstadt Kitzingen mit ihrem Bahnhof und den dortigen Umsteigemöglichkeiten in den regionalen und überregionalen Schienenverkehr

Eine wichtige Rolle spielt die Buslinie 303 (Kitzingen – Albertshofen – Mainsondheim u. zurück), die Albertshofen mit Kitzingen und weiteren Orten im Landkreis verbindet. Die Linie bedient unter anderem die Haltestelle Albertshofen „Am Alten Sportplatz“ (in ca. 300 m Entfernung zum Bewertungsgrundstück) und ermöglicht Fahrten zum Bahnhof sowie in die Innenstadt von Kitzingen. In den vergangenen Jahren wurde das Angebot verbessert, sodass werktags ein annähernder Zweistundentakt zwischen Albertshofen und Kitzingen eingerichtet werden konnte

Auch die VVM-Buslinie 310 (Kitzingen – Dettelbach/ Schwarzach – Volkach) verkehrt in Albertshofen. Die frühere VVM-Buslinie 8110 ist ebenfalls eine wichtige Regionalbusverbindung im Landkreis Kitzingen. Sie verbindet die Städte und Gemeinden entlang der Mainschleife mit Kitzingen und führte unter anderem über Volkach, Nordheim am Main, Sommerach, Münsterschwarzach, Dettelbach, Mainstockheim und Albertshofen

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

In unmittelbarer Nähe überwiegend ältere Ein- bzw. kleinere Mehrfamilienwohnhäuser sowie (ehemalige) landwirtschaftliche Anwesen

**- Benachbarte (störende)
Betriebe**

Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht störend dar

**- Beeinträchtigung durch/
Emissionen**

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen feststellbar, insgesamt ruhige Wohngegend (Spinnenbergstraße -zumindest zum Zeitpunkt des Ortstermins- lediglich schwach frequentiert)

**- Sonstige wertbeeinflussende
Umstände**

Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

**- Kindergärten u. Kinder-
horte**

In der Gemeinde Albertshofen befindet sich mit dem evangelischen Kindergarten bzw. dem evangelischen Haus für Kinder St. Nikolaus die zentrale Kindertageseinrichtung für Kinder vom Krippenalter bis zum Ende der Grundschulaltersstufe

Die Einrichtung wird von der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Albertshofen getragen und bietet eine umfassende Betreuung in Krippe, Kindergarten und Hort. Insgesamt werden dort Kinder im Alter von etwa einem bis zehn Jahren in mehreren Gruppen betreut. Das pädagogische Konzept versteht das Haus für Kinder als offenes Lern- und Lebensfeld, in dem die individuelle Entwicklung, die Selbstständigkeit und die soziale Kompetenz der Kinder gefördert werden. Durch regelmäßige Ausflüge, die Teilnahme an örtlichen Festen und die Zusammenarbeit mit Vereinen, der Grundschule sowie weiteren Institutionen ist die Einrichtung eng in das Gemeindeleben eingebunden. Die Kindertagesstätte befindet sich im Ulmenweg 11, während die Hortgruppen an die Albert-Schweitzer-Grundschule angegliedert sind. Damit übernimmt das Haus für Kinder St. Nikolaus eine wichtige Funktion für die Familien der Gemeinde Albertshofen und trägt wesentlich zur frühkindlichen Bildung, Erziehung und Betreuung vor Ort bei

Alternativ können Eltern Ihre Kinder auch im Montessori-Kindergarten oder im Wald- u. Wiesenkindergarten (Pustebume e.V.) im ca. 4 km entfernten Kitzingen betreuen lassen

- Schulische Einrichtungen

Die Gemeinde Albertshofen selbst verfügt lediglich über eine Grundschule (Albert-Schweitzer-Grundschule Albertshofen)

Die Albert-Schweitzer-Grundschule ist die zuständige Grundschule für alle Kinder der Jahrgangsstufen 1 bis 4 aus Albertshofen und Teilen der Umgebung. Die Schule ist eine staatliche Grundschule und bietet eine klassische Grundbildung mit den Fächern Deutsch, Mathematik, Heimat- und Sachunterricht sowie Musik, Sport und Religion. Ergänzt wird der Unterricht durch Projekte, Feste, AGs und eine enge Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Kindergarten im Ort. Besonders wichtig ist dabei die Verbindung zwischen Schule und Hort bzw. Betreuung, die direkt im Schulhaus bzw. in Kooperation organisiert ist

Für die weiterführende Bildung gibt es in Albertshofen selbst keine Mittelschule. Nach der 4. Klasse wechseln die Schülerinnen und Schüler in der Regel zur Mittelschule Buchbrunn (in ca. 3 km Entfernung), die Teil der Grund- und Mittelschule Buchbrunn ist. Dort werden die Jahrgangsstufen 5 bis 10 unterrichtet. Die Schule gehört zum Mittelschulverbund Kitzingen–Buchbrunn und bietet verschiedene Bildungswege bis zum Abschluss der Mittelschule, einschließlich des qualifizierenden Abschlusses und des mittleren Schulabschlusses

- *Weiterführende Schulen*

Für den Besuch von weiterführenden Schulen wählen die Schüler aus Alberstshofen für gewöhnlich den Schulort Kitzingen in ca. 4 km Entfernung

Die Stadt verfügt über ein Gymnasium (Armin-Knab-Gymnasium), eine Realschule (bis 2015 Richard-Rother-Realschule, heute staatliche Realschule Kitzingen), eine staatliche Fachoberschule, eine staatliche Wirtschaftsschule (Friedrich-Bernbeck-Schule), zwei Förderschulen (Erich-Kästner- u. St.-Martin-Schule), sowie zwei Berufsschulen (z.B. für die Berufe Alten- u. Krankenpflege)

Das Armin-Knab-Gymnasium Kitzingen (AKG) ist das einzige Gymnasium der Stadt Kitzingen und eine der zentralen weiterführenden Schulen im Landkreis Kitzingen. Es liegt in der Kanzler-Stürtzel-Straße und wird von mehreren hundert Schülerinnen und Schülern besucht, die dort das Abitur als höchsten Schulabschluss anstreben. Die Schule ist staatlich und wird vom Landkreis getragen

Das Gymnasium bietet zwei Ausbildungsrichtungen an: ein sprachliches und ein naturwissenschaftlich-technologisches Gymnasium. Im sprachlichen Zweig stehen Fremdsprachen wie Englisch, Französisch und Latein im Mittelpunkt, wobei je nach Wahl auch weitere Sprachen hinzukommen können. Der naturwissenschaftlich-technologische Zweig legt den Schwerpunkt auf Fächer wie Mathematik, Physik, Chemie und Informatik. Beide Wege führen am Ende zur allgemeinen Hochschulreife

Die Staatliche Realschule Kitzingen liegt in der Glauberstraße im sogenannten Mühlberggebiet. Sie ist eine öffentliche Schule und wird vom Landkreis Kitzingen getragen. Gegründet wurde sie 1969 und hat sich seitdem zu einer modernen Realschule entwickelt, die heute etwa 600 bis 700 Schülerinnen und Schüler besuchen

An der Schule können die Jugendlichen die mittlere Reife erwerben, also den Realschulabschluss nach der 10. Klasse. Dafür bietet die Realschule verschiedene Ausbildungsrichtungen an. Dazu gehören unter anderem der naturwissenschaftlich-technische Zweig mit Fächern wie Mathematik, Physik und Informatik, der wirtschaftliche Zweig mit Themen aus Betriebswirtschaft und Recht sowie sprachliche und praktische Schwerpunkte wie Französisch oder Werken, je nach gewählter Wahlpflichtfächergruppe

Weitere zehn Gymnasien, sechs Realschulen (1 x reine Mädchenrealschule), 13 sonderpädagogische Einrichtungen, mehrere Wirtschaftsschulen, zahlreiche berufsbildende Schulen, verschiedenste Fachakademien (z.B. Fachschule für Bautechniker), die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt

(Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen) sowie die Julius-Maximilians-Universität mit ihren zahlreichen Fakultäten (katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft) sind zudem im ca. 21 km entfernten Würzburg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Abgesehen von einer Metzgerei und einer Bäckerei und einigen Direktvermarktern für landwirtschaftliche Erzeugnisse, bestehen in Albertshofen selbst keine Einkaufsmöglichkeiten

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe sind jedoch im nahe gelegenen Kitzinger Gewerbepark „Schwarzacher Straße West“ (z.B. Kaufland, Netto- Marken- Discount, POCO- Einrichtungshaus, Tankstellen usw.), im Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ (z.B. Rofu-Kinderland, Fressnapf usw.) gegeben

Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind auch in der Kitzinger Innenstadt gegeben. Die Entfernung zum Geschäftszentrum von Kitzingen (z.B. der Bereich um die Kaiserstraße, die Marktstraße usw.) beträgt rd. 4 km

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Zentraler Bestandteil des sportlichen Lebens in der Gemeinde Albertshofen ist der TSV Albertshofen 1905 e.V., einer der größten Vereine im Landkreis Kitzingen mit über 900 Mitgliedern. Der Verein bietet ein sehr breites Sportangebot für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Dazu gehören Fußball mit mehreren Jugend- und Erwachsenenmannschaften, Tennis auf vereinseigenen Plätzen, Tischtennis, Turnen und Gymnastik, Leichtathletik sowie verschiedene Fitness- und Gesundheitskurse. Auch Freizeit- und Breitensport hat dort einen großen Stellenwert, sodass der Verein nicht nur für Leistungssport, sondern auch für gemeinschaftliche Bewegung wichtig ist. Die Anlage „An der Lohwiese“ ist dabei der zentrale Treffpunkt für Training, Spiele und Vereinsveranstaltungen

Neben dem klassischen Vereinssport gibt es in Albertshofen auch Möglichkeiten für Outdoor-Fitness. Besonders bekannt ist der Calisthenics-Park in der Mainstockheimer Straße, der frei zugänglich ist. Dort stehen Geräte wie Klimmzugstangen, Barren und Sprossen zur Verfügung, sodass man ohne Mitgliedschaft Kraft- und Körpergewichtstraining im Freien machen kann

Gerade für Jugendliche ist dieser Platz ein beliebter Treffpunkt, weil man dort spontan trainieren und sich mit anderen treffen kann

Ein weiterer wichtiger Bereich der Freizeitgestaltung ist die Natur rund um Albertshofen. Der Ort liegt direkt am Main und ist von Feldern, Wegen und flacher Landschaft umgeben. Dadurch eignet sich die Umgebung sehr gut zum Joggen, Radfahren, Inline-skaten oder Spaziergehen. Viele Strecken führen entlang des Mains oder durch die landwirtschaftlich geprägte Umgebung Richtung Kitzingen oder Mainstockheim. Besonders beliebt sind auch Radtouren entlang des Mains, da die Wege gut ausgebaut und landschaftlich abwechslungsreich sind

Des Weiteren befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Albertshofen eine Motocross-Strecke etwas außerhalb des Ortes sowie ein gut ausgebauter Wohnmobilstellplatz mit ca. 20 Stellplätzen unmittelbar am Main bzw. im Bereich der Mainfähre über den Main bzw. nach Mainstockheim

Als Sehenswürdigkeit der Gemeinde Albertshofen gilt insbesondere die evangelische Pfarrkirche St. Nikolaus. Sie liegt zentral an der Kirchstraße und bildet zusammen mit dem umliegenden alten Ortskern das historische Zentrum. Die Kirche hat sehr alte Wurzeln – ein Gotteshaus an dieser Stelle wird bereits im 15. Jahrhundert erwähnt. Der heutige Bau stammt im Kern aus dem 17. Jahrhundert und wurde im Laufe der Zeit mehrfach verändert. Besonders auffällig ist der wehrhafte Charakter mit Kirchhof und Ummauerung, was für fränkische Dorfkirchen eher untypisch ist

Ebenso ist die Gemeinde Albertshofen ein zentral gelegener Ausgangspunkt zur historischen Stadt Würzburg mit seinem UNESCO Weltkulturerbe sowie zur historische Weinhandelsstadt Kitzingen

Der eigentliche Reiz der Gemeinde Albertshofen liegt jedoch in der Lage am Rande des Naturparks Steigerwald bzw. innerhalb des Ferienlandes Franken und der von Tourismus und Weinbau geprägten Umgebung

Weitere Sport- u. Freizeitmöglichkeiten bietet die zudem die nahe gelegen Stadt Kitzingen (z.B. Freibad mit Sole-Hallenbad, Campingplatz mit Bootshafen am Schiefen Turm, dem Segelfluggplatz, Tennis-, Minigolf- u. Golfanlage u.v.m)

Kulturelle Einrichtungen wie Museen u.ä. sind ebenso zahlreich vorhanden (z.B. Fastnachtmuseum im Falterturm, Conditoreimuseum, Vogelkundemuseum, städtisches Museum, Richard-Rother-Stube usw.)

- Vereinsleben

Das Vereinsleben der Gemeinde Albertshofen kann -gemessen an der Ortsgröße- als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

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

Nach der offiziellen Vereinsliste der Gemeinde Albertshofen gibt es derzeit 18 örtliche Vereine und Organisationen, die auf der Gemeindehomepage aufgeführt werden, was für eine Gemeinde mit rund 2.100 Einwohnern eine bemerkenswert hohe Vereinsdichte ist

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Gemeinde Albertshofen liegt in einer landschaftlich reizvollen Region am Main und ist von mehreren bedeutenden Naherholungs- und Naturschutzgebieten umgeben. Die Nähe zum Fluss, zu Waldgebieten und zur fränkischen Kulturlandschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung, Naturbeobachtung und Freizeitaktivitäten

Besonders wichtig ist die Mainaue zwischen Grafenrheinfeld und Kitzingen, ein europäisch geschütztes Fauna-Flora-Habitat entlang des Mains. Dieses Gebiet umfasst wertvolle Auenlandschaften, Uferzonen und Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Der Main selbst prägt das Landschaftsbild von Albertshofen und bietet ideale Bedingungen für Spaziergänge, Radtouren und Naturbeobachtungen

Ein beliebtes Naherholungsangebot ist der Mainradweg. Die Fährverbindung zwischen Albertshofen und Mainstockheim ermöglicht abwechslungsreiche Rundtouren entlang des Flusses. Besonders für Radfahrer und Wanderer ist die Mainlandschaft ein wichtiger Erholungsraum. In diesem Zusammenhang ist auch die Nähe zu Mainradweg von Schweinfurt nach Volkach hervorzuheben

Östlich von Albertshofen liegt der Klosterforst, eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete der Region. Er gehört zu einem europäischen Vogelschutzgebiet im südlichen Steigerwaldvorland und bietet zahlreichen Vogelarten einen geschützten Lebensraum. Die ausgedehnten Waldflächen laden zudem zu Wanderungen, Naturerkundungen und ruhigen Freizeitaktivitäten ein

Naturräumlich gehört Albertshofen außerdem zum Albertshofener Flugsandgebiet, einer charakteristischen Sandlandschaft mit Eichenmischwäldern und besonderen Lebensräumen für spezialisierte Pflanzen- und Tierarten. Dieses Gebiet ist für Unterfranken von großer ökologischer Bedeutung

In unmittelbarer Nähe des nahe gelegenen Kitzingen befindet sich außerdem der Walderlebnispfad NatURwald Wolfsee. Der Naturerlebnispfad verbindet Umweltbildung mit Freizeit und ermöglicht Besuchern, die heimische Waldlandschaft auf anschauliche Weise kennenzulernen

Weitere interessante Naturgebiete im Umkreis sind das Vogelschutz- und Feuchtgebiet Eichelsee Mainbernheim sowie das großräumige Waldgebiet Steigerwald Nature Reserve, das zu den bedeutendsten Naturlandschaften Frankens zählt

- Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung der Einwohner der Gemeinde Albertshofen ist durch eine allgemeinmedizinische Praxis gewährleistet

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können zudem in der Apotheken im benachbarten Mainstockheim sowie den elf Apotheken im nahe gelegenen Kitzingen erworben werden

Weitere praktizierende Ärzte der unterschiedlichsten bzw. aller gängigen Fachrichtungen sind im Stadtgebiet des nahe gelegenen Kitzingen flächendeckend vorhanden. Ebenso sind dort die verschiedensten Therapeuten (Krankengymnasten, Masseur, Logopäden), Veterinäre usw. ansässig

Das zentrale Krankenhaus in Kitzingen ist die Klinik „Kitzinger Land“ und übernimmt die medizinische Grund- und Regelversorgung der Region. Zu den angebotenen Fachbereichen gehören unter anderem die Innere Medizin, die Allgemein- und Unfallchirurgie, die Frauenheilkunde mit Geburtshilfe sowie die Hals-Nasen-Ohren-Heilkunde und die Anästhesie mit Intensiv- und Notfallmedizin

Die Klinik Kitzinger Land (als einziges Akutkrankenhaus im Landkreis) verfügt über ca. 200 Krankenhausbetten

Eine Klinik für traditionelle Chinesische Medizin und biologische Heilverfahren befindet sich zudem im ca. 25 km entfernten Gerolzhofen (Klinik am Steigerwald)

- Kirchen

Die religiöse Prägung von Albertshofen ist mit rd. 49 % Protestanten, 22 % Katholiken und rd. 29 % andersgläubigen bzw. konfessionslosen historisch und bis heute überwiegend evangelisch-lutherisch

Dies geht auf die Reformation im 16. Jahrhundert zurück, die sich in weiten Teilen des heutigen Landkreises Kitzingen durchsetzte. Mittelpunkt des kirchlichen Lebens ist die evangelische Pfarrkirche St. Nikolaus, die das Ortsbild im historischen Zentrum prägt und Sitz der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde ist

Ein Gotteshaus für die katholische Bevölkerung der Gemeinde Albertshofen befindet sich beispielsweise im benachbarten Mainstockheim („St. Gumbertus“) oder im benachbarten Kitzingen (z.B. katholische Kirche „zum Heiligen Kreuz“ im Stadtteil Etwashaufen)

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener etablierter Religion befinden sich ebenfalls im Stadtgebiet des benachbarten Kitzingen (z.B. Gebetshaus der Neuapostolen und der Zeugen Jehovas, Freie Christengemeinde, Verein Neue Moschee usw.)

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort des Landkreises Kitzingen ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels- u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 56,50 % der Beschäftigten

Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich produzierendes Gewerbe bzw. der sekundäre Sektor (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 41,00 %)

Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 2,50 % zwar eine nur untergeordnete Rolle, die Landwirtschaft prägt Albertshofen jedoch wie kaum einen anderen Ort im Landkreis Kitzingen. Die Gemeinde gilt als eines der bedeutendsten Gemüseanbaugebiete Bayerns und wird häufig als „Gärtnerdorf“ bezeichnet. Während in vielen fränkischen Gemeinden der Weinbau dominiert, entwickelte sich Albertshofen im Laufe des 19. und 20. Jahrhunderts zu einem Zentrum des Gemüse- und Gartenbaus. Die sandigen Böden entlang des Mains sowie die günstigen klimatischen Bedingungen erwiesen sich als ideal für den Anbau von Gemüse, Kräutern und Sonderkulturen

Eine besondere Rolle spielt dabei die Gartenbauzentrale Main-Donau in Albertshofen. Sie bündelt die Vermarktung regionaler Gemüseerzeugnisse und sorgt dafür, dass die Produkte der örtlichen Gärtner effizient an den Handel gelangen. Dadurch besitzt Albertshofen eine zentrale Stellung innerhalb des bayerischen Gemüseanbaus

Neben dem Gemüsebau gibt es weiterhin auch Weinbau. Die Weinlage „Albertshöfer Herrgottsweg“ gehört zum fränkischen Weinbaugebiet und wird von örtlichen Winzern bewirtschaftet. Im Vergleich zum Gemüsebau hat der Weinbau jedoch eine deutlich geringere wirtschaftliche Bedeutung

Auch der Fremdenverkehr spielt in der Gemeinde Albertshofen eine gewisse Rolle

Der Fremdenverkehr in Albertshofen hat zwar nicht die Größenordnung klassischer Tourismusorte, ist aber dennoch ein wichtiger Bestandteil des örtlichen Lebens. Die Gemeinde profitiert vor allem von ihrer attraktiven Lage direkt am Main, ihrer Nähe zur Kreisstadt Kitzingen und ihrer Einbindung in das Fränkische Weinland. Viele Besucher kommen für Tagesausflüge, Fahrradtouren oder als Wohnmobilreisende in den Ort

Zahlreiche Einwohner der Gemeinde Albertshofen pendeln jedoch auch zur Industrie im nahe gelegenen Kitzingen. Große Arbeitgeber dort sind beispielsweise die Automobilzulieferer „FS-Fehrer-Automotiv“, „Franken-Gießerei“ sowie das Entwicklungszentrum „Leoni“. Weitere über die Grenzen hinaus agierende Betriebe dort sind z.B. der GEA-Konzern (Planung u. Bau kompletter Braustätten auf der ganzen Welt), das Traditionsunternehmen Seiler (Produktion von Klavieren u. Pianos) sowie das Logistikzentrum der Firma Netto

Ein negativer Pendlersaldo von -733 bei rd. 1.170 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein schlechtes Arbeitsplatzangebot innerhalb der Gemeinde Albertshofen (lediglich ca. 437 sozialversicherungspflichtige bzw. zivile Arbeitsplätze im Marktgemeindegebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Kitzingen beträgt im Berichtsmonat Mai 2026 rd. 3,00 % (bezogen auf alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) und liegt damit unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 4,00 %

- *Steuerhebesätze*
 - a) *Grundsteuer A*
 - b) *Grundsteuer B*
 - c) *Gewerbsteuer*

325,00 %
275,00 %
310,00 %

- *Zentralitätsstufe*

Kein Gemeinde mit zentralörtlicher Bedeutung bzw. Einstufung

- *Gebietskategorie*

ALR (allgemeiner ländlicher Raum)

- *Kaufkraftkennziffer*

Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Kitzingen beträgt **99,30**

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

Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100, d.h. die Kaufkraft der Einwohner des Landkreises Kitzingen verfügt im Mittel „nur“ über 99,30 % 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 Kitzingen beträgt **85,50**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 14,50 % 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 getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt, d.h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen

Für den Landkreis Kitzingen ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **86,10** (= abfließende Kaufkraft)

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- *Straßenart*

Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße bzw. Altort-Erschließungsstraße

- *Zufahrtsmöglichkeiten*

Das Bewertungsobjekt in der Spinnenbergstraße ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrs-netz“)

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 30 km/h (Zone 30)

- *Straßenausbau*

Die Straße im Bereich des Bewertungsobjektes ist voll, jedoch rel. einfach ausgebaut

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist einseitig der Fahrbahn ein befestigter Gehweg vorhanden (entlang der Ostseite der Spinnenbergstraße)

Befestigung Fahrbahn und Gehwege Bitumen-Schwarzdecke

Straßenlaternen sind ebenfalls in regelmäßigen Abständen (einseitig des östlich verlaufenden Gehwegs) installiert (1 x auch in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstücks)

- | | |
|--|--|
| | Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungs-
objektes knapp 4 Meter (inklusive Gehweg) |
| - Öffentliche Stellflächen | Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nä-
he des Bewertungsgrundstückes kann grundsätzlich
als günstig eingestuft werden

Zahlreiche Stellflächen sind zwar entlang der West-
seite der Spinnenbergstraße vorhanden, allerdings
muss der Parkdruck (zumindest zum Zeitpunkt des
Ortstermins) als stark erhöht eingestuft werden

Die vorhanden Stellflächen sind kostenfrei und unter-
liegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung |
| - Anschlussmöglichkeit an
Ver- u. Entsorgungs-
leitungen | <ul style="list-style-type: none">- Öffentliches Kanalnetz- Elektrische Energie- Wasser- Telefon- Gas- Fernseh-Erdkabel- Kabel-Internet (mit bis zu 1000 Mbit/s im Download
und bis zu 75 Mbit/s im Upload)- DSL (mit bis zu 100 Mbit/s im Download und bis zu
40 Mbit/s im Upload) |

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- | | |
|--|--|
| - Anschluss an Ver- u. Ent-
sorgungsleitungen | <ul style="list-style-type: none">- Öffentliches Kanalnetz- Elektrische Energie- Wasser- Telefon- Gas- Fernseh-Erdkabel |
|--|--|

2.3.8 Gestalt u. Form

- | | |
|-------------------------|---|
| - Grundstücksgestalt | Vieleck (sh. Katasterplan in Anlage) |
| - Straßenfrontlänge | Die Straßenfrontlänge zur Spinnenbergstraße beträgt
rd. 12,50 m |
| - Grundstücksbreite | Die mittlere Grundstücksbreite (von Norden nach Sü-
den) beträgt rd. 12,00 m (westliche Teilfläche) bzw.
ca. 22,00 m (östliche Teilfläche) |
| - Grundstückstiefe | Die mittlere Grundstückstiefe (von Westen nach
Osten) beträgt rd. 17,50 m (westliche Teilfläche) bzw.
ca. 9,50 m (östliche Teilfläche), d.h. insgesamt rd.
27,00 m |
| - Grundstückstopografie | Praktisch ebenes Gelände |
| - Baugrund/ Bodenklasse | Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in
den Klassen 3 – 5 nach VOB aus |

- Grundwasserstand

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt. Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Main) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht auszuschließen bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in geringer Tiefe ansteht

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin jedoch nicht erkennbar

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück vollständig innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes bzw. in einer sog hundertjährigen Hochwasserkulisse (sog. HQ₁₀₀) was mit einer mittleren Hochwassergefahr einhergeht und einer extremen Hochwasserkulisse (sog. HQ_{extrem}) was mit einer seltenen Hochwassergefahr einhergeht

Mit Wassertiefen von mehr als 0,50 m bis 1,00 m bei hundertjährigen Hochwässern bzw. Wassertiefen von mehr als 1,00 m bis 2,00 m bei extremen Höch-wässabflüssen muss gerechnet werden

- Altlasten

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

Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Kitzingen vom 23.02.2026 (vertreten durch Frau Förster) befindet sich das Flurstück 2334/7 der Gemarkung Albershofen **nicht** im Altlastenkataster „AbuDIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landratsamtes Kitzingen) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBod-SchG)

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

Keine bekannt. Die Wertermittlung geht auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus

- *Oberflächenbeschaffenheit*

Derzeit sind ca. 40 % des Grundstückes mittels der aufstehenden Baukörper versiegelt

Die Wertermittlung geht davon aus, dass anfallendes Oberflächenwasser entweder durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz oder durch ausreichende Sickerflächen auf eigenem Grund ausreichend abgeführt wird

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 Kitzingen bzw. lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde), berühren Belange des Denkmalschutzes das Bewertungsgrundstück nicht (auch nicht in Teilbereichen)

- *Ensembleschutz*

Lt. Angabe der VGEM Kitzingen tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht

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

- *Umlegungs-, Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren*

Lt. Auskunft der VGEM Kitzingen 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

- *Beitragssituation*

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

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Erschließungsbeitragspflichtigen Maßnahmen geplant

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

Die genaue Höhe der bisher veranlagten Beiträge ist jedoch nicht bekannt

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht

Trotz intensivster Bemühungen konnten weder bei der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen noch beim Landratsamt Kitzingen bzw. dem Staatsarchiv Würzburg adäquate Planunterlagen bzw. Baugesuche ermittelt werden

Die in der Anlage beigefügten Planunterlagen bzw. im Gutachten erwähnten Baugesuche stammen aus dem Besitz der Antragstellerin

Da eine Innenbesichtigung weder durch die Antragsgegnerin noch die Mieterin ermöglicht wurde, konnte nicht ermittelt werden, inwieweit die Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Planunterlagen mit der Wirklichkeit übereinstimmen (augenscheinlich bzw. soweit von außen erkennbar, kann davon ausgegangen werden, dass die formelle u. materielle Legalität der baulichen Anlagen gewährleistet ist)

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind zudem weder der VGEM Kitzingen, noch dem Landratsamt Kitzingen bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie für die Richtigkeit der Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Plänen mit der Wirklichkeit kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden

- Stand der Bauleitplanung

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor (unbeplanter Innenbereich), demnach richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.....), d.h., hier hat sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise u. der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen

3.2 Entwicklungszustand

**- Grundstücksqualität
(§ 5 ImmoWertV)**

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 Beiträge (Herstellungs-, Verbesserungs- u. Erschließungsbeiträge) ordnungsgemäß abgerechnet u. entrichtet

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

- Art des Gebietes nach
der allgemeinen Art
der baulichen Nutzung

Lt. Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen
handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine
gemischte Baufläche (M)

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

Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan
bzw. nach der Eigenart der näheren Umgebung, han-
delt es sich um ein Dorfgebiet (MD) im Sinne des §
5 BauNVO

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirt-
schaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe,
dem Wohnen u. der Unterbringung von nicht we-
sentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Ver-
sorgung der Bewohner des Gebietes dienenden
Handwerksbetrieben

Auf die Belange der land- u. forstwirtschaftlichen Be-
triebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten
ist vorrangig Rücksicht zu nehmen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

- 1 Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen u. Wohngebäude
- 2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten u. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- 3 Sonstige Wohngebäude
- 4 Betriebe zur Be- u. Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 6 Sonstige Gewerbebetriebe
- 7 Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
- 8 Gartenbaubetriebe
- 9 Tankstellen

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden (= Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind)

- Zulässige Grund-
flächenzahl (GRZ)

§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Grundflächenzahl -in dörflichen Mischgebieten- 0,60, d.h. 60 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein

Eine Überschreitung von 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,80 kann zugelassen werden (sh. BauNVO § 19)

	Gemäß § 17, Abs. 3 Satz 3, können in Gebieten die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige Belange nicht entgegenstehen												
- <i>Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</i>	§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Geschossflächenzahl -in dörflichen Mischgebieten- 1,20 Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (sh. BauNVO § 20 Abs. 2) § 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog												
- <i>Tatsächliche Grundflächenzahl (GRZ)</i>	<table><tr><td>BGF EG 1) Wohnhaus</td><td>(sh. Anlage)</td><td>=</td><td>80,20</td></tr><tr><td>BGF EG 2) Garage</td><td>(sh. Anlage)</td><td>=</td><td>36,75</td></tr><tr><td>BGF Schuppen</td><td>8,00 x 2,50</td><td>=</td><td>20,00</td></tr></table> zusammen = 136,95 Berechnung GRZ: $136,95 \text{ m}^2 : 423 \text{ m}^2 = 0,324$ GRZ tatsächlich: ~ 0,32 (max. zul. 0,60)	BGF EG 1) Wohnhaus	(sh. Anlage)	=	80,20	BGF EG 2) Garage	(sh. Anlage)	=	36,75	BGF Schuppen	8,00 x 2,50	=	20,00
BGF EG 1) Wohnhaus	(sh. Anlage)	=	80,20										
BGF EG 2) Garage	(sh. Anlage)	=	36,75										
BGF Schuppen	8,00 x 2,50	=	20,00										
- <i>Tatsächliche Geschossflächenzahl</i>	<table><tr><td>BGF EG 1) Wohnhaus</td><td>(sh. Anlage)</td><td>=</td><td>80,20</td></tr><tr><td>BGF OG 1) Wohnhaus</td><td>(sh. Anlage)</td><td>=</td><td>64,00</td></tr></table> zusammen = 144,20 Berechnung GFZ: $144,20 \text{ m}^2 : 423 \text{ m}^2 = 0,341$ GFZ tatsächlich: ~ 0,34 (max. zul. 1,20)	BGF EG 1) Wohnhaus	(sh. Anlage)	=	80,20	BGF OG 1) Wohnhaus	(sh. Anlage)	=	64,00				
BGF EG 1) Wohnhaus	(sh. Anlage)	=	80,20										
BGF OG 1) Wohnhaus	(sh. Anlage)	=	64,00										

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- <i>Gebäudeart u. Nutzung</i>	
1) Wohnhaus	Zweifamilienwohnhaus, bestehend aus teilunterkellertem (Gewölbekeller) zweigeschossigen Altbau mit nicht ausgebautem Satteldach sowie voll unterkellertem, eingeschossigen Erweiterungsbau mit Flachdach (darauf überdeckter OG-Freisitz)
2) Garage	Nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagen-/Nebengebäude mit Satteldach (ehem. Wagenhalle mit Stall)
- <i>Grundrissgestaltung</i>	<u>1) Wohnhaus</u>
Kellergeschoss	Altbau über innenliegender Treppe zugänglicher Gewölbekeller (Tonnengewölbe), Erweiterungsbau über äußeren Treppenabgang zugängliche Waschküche
Erdgeschoss	Nicht feststellbar, lt. vorliegenden Planunterlagen, Zweizimmerwohnung mit Küche, Bad und Abstellraum
Obergeschoss	Nicht feststellbar, vermutlich Einzimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum und überdachtem Freisitz auf dem Erweiterungsbau
Dachgeschoss	Nicht feststellbar, lt. Angabe nicht bzw. lediglich einfachst ausgebauter Dachraum (vermutlich zu geringer Kopfhöhe für Wohnzwecke)

Erdgeschoss	<u>2) Garage</u> Links Garage mit Montagegrube (ehem. Wagenhalle), rechts Abstellraum (ehem. Stall)
- <i>Erweiterungsmöglichkeiten</i>	Keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar, eventuell Ausbau des Dachgeschosses vorstellbar
- <i>Deckennutzlasten</i>	Statische Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keinerlei derartige 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

- <i>Vorbemerkung</i>	Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der Eingabe-/Bestandspläne aus dem Besitz der Antragstellerin durchgeführt Für die Übereinstimmung aller Maß- u. Flächenangaben mit der Wirklichkeit kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden (u.a. wegen der großteils nicht ermöglichten Innenbesichtigung)
- <i>Wohnfläche (WFL)</i>	Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV 2004) ermittelt (Anlagen) <u>WFL demnach:</u>
1) Wohnhaus	rd. 55 m² (Wohnung Erdgeschoss) rd. 46 m² (Wohnung Obergeschoss)
- <i>Nutzfläche (NFL)</i>	Die Berechnung der Nutzfläche wurde in Anlehnung an DIN 277/2005 (Berechnung der Netto-Grundfläche) durchgeführt Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht zu den Wohnflächen im Sinne der Wohnflächenverordnung (WoFIV 2004) zählen <u>NFL demnach:</u>
1) Wohnhaus 2) Garage/Nebengebäude	rd. 34 m² (Kellergeschoss) rd. 30 m² (Erdgeschoss)
- <i>Brutto-Grundfläche (BGF)</i>	Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes Die Brutto-Grundfläche ist in der DIN 277/2005 näher definiert <u>BGF demnach:</u>
1) Wohnhaus	rd. 265 m²

2) Garage/Nebengebäude

rd. 37 m²

- 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:

1) Wohnhaus

rd. 664 m³

2) Garage/Nebengebäude

rd. 214 m³

- Funktions- u. Nutzungskennzahlen

1) Wohnhaus

BGF/BRI : 265 m² : 664 m³ = 0,40 (normal)

WFL/BRI : 101 m² : 664 m³ = 0,15 (mittel)

WFL/BGF : 101 m² : 265 m² = 0,38 (mittel)

2) Garage/Nebengebäude

BGF/BRI : 37 m² : 214 m³ = 0,17 (schlecht)

NFL/BRI : 30 m² : 214 m³ = 0,14 (schlecht)

NFL/BGF : 30 m² : 37 m² = 0,81 (gut)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- Allgemein

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

Die Gebäude sind zwar teilw. ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, allerdings weisen die zusammenhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge von weniger als 50 m auf

5.2 Baujahre

- Grundsubstanz

1) Wohnhaus

Altbau vermutlich 1919, Aufstockung vermutlich in den 1960er Jahren, Umbau und Erweiterung um Anbau vermutlich 1984

2) Garage

Vermutlich ca. 1928

- Sanierung/Modernisierung

1) Wohnhaus

Letzte größere Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen am Altbau vermutlich ca. 1984 bzw. im Zuge des Erweiterungsbaus (Fenster, Dachhaut, Rinnen und Fallrohre, Außenputz usw.), ansonsten im Rahmen der Instandhaltung

2) Garage

Umbau zu Garage (u.a. Einbau eines Schwingtores) geschätzt in den 1970er Jahren

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 26.05.2026

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

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

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen, sowie die statische Tragfähigkeit von einzelnen Bauteilen konnte aus vor genannten Gründen nicht überprüft werden

Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit kann nicht garantiert werden

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

- Fundamente/Gründung

Nicht feststellbar, Altbau vermutlich Bruchstein-Streifenfundamente, Erweiterungsbau vermutlich Beton-/ Stahlbeton Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Kellersohlplatte

- Außenwände

Nicht feststellbar, Kellergeschoss Altbau Bruchstein-Mauerwerk (Tonnengewölbe), Kellergeschoss Erweiterungsbau vermutlich Schwerbeton-Mauerwerk, Geschossumfassungswände Altbau vermutlich z.T. Vollziegel-Mauerwerk (Erdgeschoss) bzw. Beton-Hohlblock- Mauerwerk (Ober- u. Dachgeschoss), größtenteils Bruchstein-Mauerwerk, Geschossumfassungswände Erweiterungsbau eventuell Porenbeton-Mauerwerk

- Innenwände

Nicht feststellbar, vermutlich wie vor

- Decken

Konstruktion

Nicht feststellbar, über Kellergeschoss Altbau überfülltes Tonnengewölbe, über Erdgeschoss Altbau vermutlich Holz-Balkendecke, ansonsten vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken

Aufbau

Nicht feststellbar, Erd- u. Obergeschoss Altbau eventuell Holz-Dielen, Verlegeplatten o.ä., ansonsten eventuell Zement- bzw. Anhydritestrich

Untersichten

Kellergeschoss Altbau sichtbares Tonnengewölbe, Kellergeschoss gestrichene Heraklith-Platten, ansonsten nicht feststellbar

- Dach

Konstruktion

Über Altbau Holz-Dachstuhl (Satteldach) mit Aufschieblingen, über Erweiterungsbau vermutlich Flachdach (schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke)

Wärmedämmung	Nicht feststellbar, Altbau eventuell alukaschierte Mineralwolle zwischen Sparren, Erweiterungsbau eventuell Polyurethan bzw. Foamglas
Eindeckung	Altbau Ton-Ziegel (Biberschwanz-Doppeldeckung), Erweiterungsbau vermutlich bituminöse Abdichtung, Verblechung Dachgauben Kupfer-Stehfalzbleche
Rinnen u. Fallrohre	Kupferblech
- Treppen	Kellertreppe Altbau einfache Holz-Bohlen-Wangen-treppe mit Holz- bzw. Lattenhandlauf, Kellertreppe Erweiterungsbau äußerer Abgang (Wangenwand vermutlich Schwerbeton-Mauerwerk, Treppenlauf Beton-ohne zusätzlichen Belag, Handlauf lackierter Stahl. Brüstung ebenfalls verzinkte Stahlkonstruktion), sonstige Treppen innerhalb des Altbaus eingestemmte Massivholz-Wagentreppe mit PVC- bzw. Linoleum-Auflage sowie Massivholz-Brüstung und Handlauf (steil)
- Wandbehandlung	
außen	Z.T. sichtbares Bruchstein-Mauerwerk (Muschelkalk), z.T. mineralische Putzflächen mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht
innen	Kellergeschoss sichtbares Naturstein-Mauerwerk, innerhalb des Treppenhauses Raufasertapeten mit hellem Farbanstrich auf Putzflächen, ansonsten nicht feststellbar
- Fenster	Kunststoff-Isolierglasfenster, soweit erkennbar mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen
- Sonnenschutz	Wohnraumfenster -soweit erkennbar- mechanische Kunststoff-Rollläden, z.T. zusätzlich Holz-Klappläden
- Türen	
Eingangstüren	Haupteingang EG lackierte Holztür mit Guss- bzw. Drahtglasfüllung, Eingang vor Waschkeller Stahlblechtüre, Türe vor Abgang Gewölbekeller lackierte Holz-Füllungstür, Wohnungseingangstüren lackierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung
Innentüren	Nicht feststellbar
- Fußböden	Boden Gewölbekeller Beton, Keller Erweiterungsbau lackierter Betonboden, Eingangsbereich Erdgeschoss keramische Fliesenbeläge, Treppenhaus ansonsten PVC- bzw. Linoleumbeläge, im Übrigen nicht feststellbar
- Heizung	
Zentrale	Lt. Angabe, Gas-Thermenheizung innerhalb der EG-Wohnung bzw. Gas-Einzelöfen innerhalb der OG-Wohnung
Warmwasserbereitung	Nicht feststellbar, Wohnung Erdgeschoss vermutlich zentral über Heizzentrale (vermutlich Gas-Durchlauferhitzung), innerhalb der OG-Wohnung vermutlich Elektro-Boiler, Elektro-Durchlauferhitzer o.ä.

Heizkörper	Nicht feststellbar, innerhalb der EG-Wohnung vermutlich Stahlblech-Kompaktheizkörper
Brennstoffbevorratung	Entfällt
- Installation	
Frischwasser	Innerhalb des Kellergeschosses Kunststoffleitungen mit Steckfittingen (Zustand -soweit erkennbar- gut)
Heizleitungen	Nicht feststellbar
Abwasser	Z.T. KG-Rohre, z.T. HT-Rohre (Zustand -soweit erkennbar- altersgemäß normal), innerhalb des Gebäudes vermutlich Gussrohre (Zustand fragwürdig)
- Sanitär	
Kellergeschoss (Erweiterung)	Waschmaschinen- und Trockneranschluss
Erdgeschoss	Nicht feststellbar, lt. Planunterlagen: Bad (1 x Wanne, 1 x Dusche, 1 x WC, 1 x Waschtisch), Küche (Spülenanschluss)
Obergeschoss	Nicht feststellbar
Dachgeschoss	Nicht feststellbar
- Elektro	
	Nicht feststellbar, soweit ersichtlich, funktionsfähige E-Installation
- Wärmeschutz	
	Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch bestenfalls DIN 4108 2. Änderung von 1981 bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1984 entsprechend
	Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV von außen zwar nicht erkennbar, jedoch zu vermuten, insgesamt vermutlich lediglich einfacher Wärmedämmstandard (Fenster bereits isolierverglast, jedoch veraltet, Außenwände ohne zusätzlichen Wärmeschutz, Beheizung teilw. vermutlich lediglich über Einzelöfen usw.)
	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 vor Baujahr 1965- bereits seit 01.01.2008 verstrichen)
- Schallschutz	
	Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar (bauart- bzw. baujahrsbedingt vermutlich lediglich einfacher Standard, eventuell ohne Trittschalldämmung o.ä.)
	Vermutlich jedoch DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend

- Brandschutz

Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar, vermutlich jedoch DIN 4102 (Brandschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend

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

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

2) Garage/Nebengebäude

Vermutlich Stampfbeton- bzw. Bruchstein-Streifenfundamente, Umfassungswände vermutlich Vollziegel-Mauerwerk (innen und außen verputzt), Decke über ehemaliger Wagenhalle vermutlich Holz-Balkendecke, Decke über ehem. Stall Stahl-/Stein-Kleingewölbedecke (sog. preußische Kappen bzw. Schienendecke), Dach = Holz-Dachstuhl, Eindeckung Ton-Ziegel (Falz-Ziegel), Rinnen und Fallrohre größtenteils Kupferblech, Fallrohre z.T. Kanal-Grundrohr, vor Garage mechanisches Stahlblech-Schwingtor, vor ehem. Stall lackierte Holztür, Belichtung z.T. Glasbausteine, z.T. lackierte Holzfenster mit Einfachverglasung, Boden Beton usw.

- Besondere Bauteile

Vordach EG

Vor Hauseingang Holzkonstruktion mit Holz- bzw. Acryl-Seitenteilen, Eindeckung (soweit erkennbar) Beton-Dachsteine, Rinne u. Fallrohr Kupferblech
2 x einfache Metall-Konsolkonstruktion mit Acrylglas-Füllung (Baumarkt)

Überdachung Kellerabgang

Überdachung Freisitz OG

Holz-Fachwerkskonstruktion, darauf Holz-Balkenlage, Eindeckung-Well-Acrylplatten, Füllung Fachwerk teilw. Kunststoff-Isolierglasfenster usw.

- Zubehör

Keines feststellbar

- Außenanlagen

Bodenbefestigungen

Hofbefestigung großteils graues bzw. rotes Beton-S-Pflaster, z.T. Betonfläche, Gartenwege z.T. Waschbeton-Platten, z.T. Betonflächen, z.T. Beton-Platten, rückwärtige Terrassenfläche Holz-Dielen usw.

Einfriedungen

Überwiegend alter bzw. einfacher Maschendraht an Stahl-Stützen, straßenseitig einflügeliges Stahl-Hoftor mit Blechfüllung und einflügeliges Stahl-Hoftor mit Blechfüllung

Freitreppen

Vor Hauseingang EG Beton-Freitreppe mit Stahl-Handlauf

Bepflanzung/Grünanlagen

Größtenteils Rasenflächen, verschiedene Blüh- u. Zuersträucher, einige jüngere Obstgehölze usw.

- Belichtung u. Belüftung

Durchschnittliche Belichtungsverhältnisse, Hauptbelichtungsrichtungen Westen, Norden und teilw. Osten, jedoch gewisse Verschattung durch rel. enge Nachbarschaftsbebauung feststellbar

**- Architektonische
Baugestaltung**

Insgesamt nicht unangenehmer Baukörper im fränkischen Stil, insgesamt jedoch -von teilweiser Natursteinfassade abgesehen- ohne architektonische Besonderheiten

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels

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

**- Vorhandene Baumängel
und Bauschäden**

- 1) Wohnhaus ----
- 2) Garage/Nebengebäude ----

**- Tierischer Schäd-
lingsbefall**

- 1) Wohnhaus Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
- 2) Garage/Nebengebäude Wie vor

**- Pflanzlicher Schäd-
lingsbefall**

- 1) Wohnhaus Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
- 2) Garage/Nebengebäude Wie vor

**- Gesundheitsgefährdende
Baustoffe**

- 1) Wohnhaus Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
- 2) Garage/Nebengebäude Wie vor

- Bauunterhalt

- 1) Wohnhaus Soweit ersichtlich bzw. von außen beurteilbar, durchaus gepflegter Baukörper bzw. erforderliche Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen fortlaufend ausgeführt, allerdings insbesondere Wohnräume im Obergeschoss vermutlich lediglich einfach ausgestattet (Einzelofenheizung usw.). Letzte größere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vermutlich Mitte der 1980er Jahre ausgeführt
- 2) Garage/Nebengebäude Altersgemäßer Normalzustand

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach), bestehend aus teilunterkellertem, zweigeschossigen Haupt-/Altbaubau (vermutlich aus dem Jahre 1919, ca. in den 1960er Jahren aufgestockt) mit nicht ausgebautem Satteldach sowie voll unterkellertem, eingeschossigen Anbau (ca. aus dem Jahre 1984) mit Flachdach (darauf überdeckter Freisitz). Ebenso befindet sich auf dem Grundstück ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagen-/Nebengebäude (vermutlich aus dem Jahre 1929) mit Satteldach (früher wohl Wagenhalle mit angegliedertem Nutztierstall). Einige weitere untergeordnete Nebengebäude (Schuppen) befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück

Insgesamt nicht ungepflegt wirkendes Anwesen, letzte größere Sanierungs- u. Modernisierungsmaßnahmen vermutlich im Zuge des Erweiterungsbaus, d.h. ca. 1984 ausgeführt (z.B. Erneuerung Fenster, Erneuerung Dachhaut sowie Rinnen und Fallrohren usw.). Da eine Innenbesichtigung der Wohnräume jedoch weder durch Mieter noch durch Antragsgegnerin ermöglicht wurde, sind explizite Aussagen zum Ausstattungsstandard und dem Innenzustand nicht möglich (insbesondere Wohnräume im Obergeschoss vermutlich rel. einfach)

Insgesamt ländlich geprägte, jedoch auch landschaftlich reizvolle Wohnlage mit Nähe zum Main, innerhalb von Gemeinde mit nur einfachen infrastrukturellen Einrichtung, jedoch auch Nähe zur Kreisstadt Kitzingen (Entfernung zur Innenstadt ca. 4 km)

Wohnung im Erdgeschoss vermietet, Wohnung im Obergeschoss Eigennutz durch Antragsgegnerin

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

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

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

In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden. Soll der Verkehrswert aus mehreren der genannten Verfahren abgeleitet werden, ist dies gesondert zu begründen

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus mit PKW-Garage/Nebengebäude

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

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

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

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

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

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

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

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamtes Kitzingen (Stand 01.01.2026) nennt für die Gemarkung Albertshofen bzw. für die Bodenrichtwertnummer 9 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien und nach Kommunalabgabengesetz abgabepflichtigen Bodenrichtwerte von 90.- €/m² für baureifes Land im Dorfgebiet

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

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch 423 Quadratmeter

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 m² (= Vergleichsobjekt) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 423 m² (= Bewertungsobjekt) beträgt dieser 1,03 (Koeffizient für ein Grundstück mit 500 Quadratmetern Fläche, da weiter Extrapolation der Koeffizienten über diesen Bereich hinaus nicht sachgerecht)

Umrechnungskoeffizient bei 423 m² demnach: $(1,03 : 1,00) = 1,03$

Bodenwert bei 423 m² demnach: $90.- \text{ € } \times 1,03 = 92,70 \text{ €/m}^2/\text{rd. } 93.- \text{ €/m}^2$

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

Eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Bodenwert-Indizes ist ebenfalls nicht möglich bzw. erforderlich, da vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Anfang 2026 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 Landratsamtes Kitzingen (für die Gemarkung Albertshofen, Bodenrichtwertnummer 9) mit 93.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert Fl. Nr. 2334/7 (zum 26.05.2026) demnach:

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (angepasst)	:	93,00 €/m ² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	423,00 m ²
=		=
Gesamtbodenwert (ebf.)	:	39 339,00 €

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwert Fl. Nr. 2334/7 (zum 26.05.2026):	39 339.- (ebf.*)
---	---------------------------

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	Gebäude	BGF (m²)	sh. Seite
2334/7	1) Wohnhaus 2) Garage/Nebengebäude	265 m ² 37 m ²	26 u. 51 27 u. 51

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 €/m²
2334/7	1) Wohnhaus 2) Garage/Neb.	88 % aus Typ 1.12 (Bj. 1944)* 12 % aus Typ 1.03 (Bj. 1984) 3.4.2	mittel mittel mittel	88 % x 490.- = 431.- 12 % x 615.- = 74.- 505.- 212.-

*) gemittelttes Baujahr mit 1944 angenommen (1919 x 45 % + 1965 x 55 %)

7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

Grundsätzlich sind die Baunebenkosten dem entsprechenden Typenblatt der NHK zu entnehmen. Die Baunebenkosten werden gemäß Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt. Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

Fl. Nr.	Gebäude	Baunebenkosten nach NHK 2000	gewählte Baunebenkosten
2334/7	1) Wohnhaus 2) Garage/Nebengebäude	16 % 10 – 12 %	16 % 10 %

7.3.5 Korrekturfaktoren

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

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

Korrekturfaktor Bundesland (Bayern)	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 2.100)	0,91 – 1,05	gewählt	0,91
Korrekturfaktor Marktlage (neutral)	0,90 – 1,10	gewählt	1,00
Gesamtkorrekturfaktor			0,96

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 (Mai 2026) muss berücksichtigt werden

Dies vollzieht sich mittels des vom statistisches Bundesamtes ermittelten Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Gebäude (sh. Fachserie 17, Reihe 4)

Der entsprechende Faktor (Stand Februar 2026) ist dort mit 225,00 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 125,00 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $225,00 : 100 = 2,250$

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	2,250
--	--------------

7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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

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:

- | | | |
|------------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1) Wohnhaus (Massivbau) | : 60 bis 100 Jahre | (gewählt 100 Jahre)* |
| 2) Garage/Nebengebäude (Massivbau) | : 40 bis 60 Jahre | (gewählt 60 Jahre)* |

*) wegen bereits ausgeführter Modernisierungen

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

- 1) Wohnhaus (Massivbau) : 100 Jahre – 77 Jahre = RND: 23 Jahre
 2) Garage/Nebengebäude (Massivbau) : 60 Jahre – 98 Jahre = RND: - 38 Jahre

*) 1949 als fiktives Ursprungsbaujahr angenommen (1944 x 88 % + 1984 x 12 %)

**) 1928 als Ursprungsbaujahr angenommen

Rein mathematisch ergibt sich im Falle des Garagen-/Nebengebäudes eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von negativen 38 Jahren. Dies erscheint selbsterklärend als ungeeignet, da das Gebäude bereits saniert/modernisiert wurde bzw. noch nutzbar ist

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

Aufgrund dessen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung festgelegt

Es wird bezüglich der Restnutzungsdauer aufgrund der in der Vergangenheit durchgeführten Instandhaltungs- und Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **23 Jahren** (wie Wohnhaus) sachverständig geschätzt und für die weitere Wertermittlung herangezogen

Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Wohnhaus	23 Jahre (bei GND 100 Jahre)
Gewählte wirtschaftliche RND: 2) Garage/Nebengeb.	23 Jahre (bei GND 60 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 Haubitzensgeschosses). Die Anwendung dieses Verfahrens ist in Fachkreisen umstritten u. wird in der einschlägigen Fachliteratur des Öfteren auch als „Rossskur“ 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:

Fl. Nr.	Gebäude	Alter tat.	Alter fikt.	GND tat.	GND fikt.	Divisor linear
2 334/7	1) Wohnhaus	107	77	-----	100	77,00 %
	2) Garage/Nebengeb.	98	37	-----	60	61,67 %

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

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

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

Nach üblicher Verkehrsauffassung wird entsprechend des Alters und der Art der Bauteile niemand von einer mangel- bzw. schadensfreien Situation ausgehen

Im vorliegenden Bewertungsfalle ist ein entsprechender Abzug nur für derartige Mängel- u. Schäden vorzunehmen, die von einem fiktiven Käufer als vom normalen Zustand negativ abweichend angesehen werden und für den Allgemeinzustand des Gebäudes nicht akzeptiert werden

Die vorhandenen Mängel- u. Schäden sind augenscheinlich gering bzw. durch die angewendeten Berechnungsparameter berücksichtigt (insbesondere durch die gewählte wirtschaftliche Rest- bzw. Gesamtnutzungsdauer, dem rel. hohen Abschreibungsdivisor usw.)

Lediglich für den anzunehmenden Reparaturstau innen (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung der beiden Wohneinheiten) halte ich im Falle des Wohnhauses einen pauschalen Abschlag von 10.000.- € für erforderlich (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

Baumängel- u. Bauschäden: 1) Wohnhaus
--

10 000.-

7.3.10 Außenanlagen

Soweit die Außenanlagen nicht bereits vom Bodenwert miterfasst 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 u veranschlagende Bauteile auf, die nicht in den Ansätzen der Brutto-Grundfläche berücksichtigt sind und den wirtschaftlichen Gesamtnutzen des Gebäudes erhöhen, so sind diese Bauteile zu kalkulieren und zu den Normalherstellungskosten -abgeleitet aus den Normalherstellungskosten 2000- zu addieren

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

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

Fl. Nr.	Besonderes Bauteil	Zeitwert zum Stichtag (p.g.)
2 334/7	- Vordach Hauseingang	750.-
	- äußerer Kellerabgang	1 000.-
	- Überdachungen Kellerabgang	50.-
	- Überdachung Freisitz OG	1 500.-
Zeitwert zusammen		3 300.-

7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind derartige Anlagen jedoch nicht vorhanden bzw. nicht zu berücksichtigen

7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

Kauft ein gewerbetreibender z.B. eine schlüsselfertige Lagerhalle, dann erwirbt er sie eigentlich zum Nettopreis, da er die gezahlte MwSt. seiner geschäftlich eingenommenen Umsatzsteuer gegenrechnen kann. Die MwSt. ist für ihn also kostenneutral. Das Wertniveau bewegt sich für ihn demnach auf der Basis von Nettopreisen. Dieses Gedankenmodell 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: 1) Wohnhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 36)	m ²	265 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezog- nem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 36)	€	505.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	133 825.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 37)		0,96
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	128 472.-
+			
Baunebenkosten (16 % aus 128 472.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 37)	€	20 556.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Bauneben- kosten		€	149 028.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 37)		2,250
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag		€	335 313.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 39)	€	10 000.-
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	325 313.-
-			
Wertminderung wegen Alters (77,00 % aus 325 313.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 38)	€	250 491.-
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	74 822.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 74 822.- : 664 m³ = 113.-

7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Garage/Nebengebäude

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 36)	m ²	37 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 36)	€	212.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	7 844.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 37)		0,96
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	7 530.-
+			
Baunebenkosten (10 % aus 7 530.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 37)	€	753.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	8 283.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 37)		2,250
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	18 637.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 39)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	18 637.-
-			
Wertminderung wegen Alters (61,67 % aus 18 637.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 38)	€	11 493.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	7 144.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 7 144.- : 214 m³ = 33.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	1 500.-	} entspricht rd. 8,23 % des Gebäude-Sachwertes
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.)	€	3 000.-	
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	1 000.-	
- Stützwände/Einfassungen	€	250.-	
- Einfriedungen/Freitreppen	€	1 000.-	
- Sonstiges	€	-----	
zusammen			
		↓	
	€		6 750.-

Wert des Zubehörs

(Zeitwert zum Stichtag)

€ -----

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile

(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 40 Pkt. 7.3.11

€ 3 300.-

Wert der sonstigen Anlagen

€ -----

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 36)

€ 39 339.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

1) Wohnhaus (sh. Seite 41 Pkt. 7.4.1)

€ 74 822.-

2) Garage/Nebengeb. (sh. Seite 42 Pkt. 7.4.2)

€ 7 144.-

Wert der **Außenanlagen** (sh. Seite 42)

€ 6 750.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** (sh. oben)

€ 3 300.-

Wert des **Zubehörs** (sh. oben)

€ -----

Wert der baulichen Anlage zusammen



€ 92 016.-

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes

€ 131 355.-

Sachwert g e r u n d e t z u m S t i c h t a g

€ 131 000.-

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

Ergebnis Bodenwert sh. Seite 36 Pkt. 7.2.4

Bodenwert Fl. Nr. 2334/7 demnach (zum 26.05.2026)

: 39 339.- €

7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

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

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Die Wohnung im Erdgeschoss ist seit dem 01.12.2025 zu einem Mietzins von 515.- € (vermutlich inklusive des Garagenstellplatzes) auf unbestimmte Zeit vermietet. Hierzu hat die Mieterin eine Nebenkostenpauschale von 80.- je Monat zu zahlen. Die Mieterin hat zu Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherung von 1.000.- € geleistet. Im Besitz dieser Mietsicherung sind vermutlich die Vermieter

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

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei vergleichbarem Baujahr und vergleichbarer Wohnungsgröße (unter 50 Quadratmeter Wohnfläche bzw. zwischen 50 und 80 Quadratmetern Wohnfläche) und guter Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche, und Zentralheizung (Gas-Einzelöfen werden wegen ihres Bedienkomforts als Zentralheizung gewertet) von 5,90 bis 6,30 €/m² (Wohnräume EG) bzw. von 6,00 bis 6,40 €/m² (Wohnung OG) gezahlt

Für Wohnungen innerhalb von Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern ist dieser Mietansatz erfahrungsgemäß um 5 % zu erhöhen (u.a. wegen umfänglicher Nebenflächen wie Keller, Garten usw.)

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung jeweils am mittleren Wertniveau (zuzüglich der genannten 5 %) für angemessen

Quadratmetermiete demnach: - Wohnung EG: $6,10 + 5\% = \sim 6,40 \text{ €/m}^2$
- Wohnung OG: $6,20 + 5\% = \sim 6,50 \text{ €/m}^2$

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

Für den Garagenstellplätze sind pauschal 40.- € u. Monat ortsüblich

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung EG	55 m ²	6,40	352,00	4 224,00
Wohnung OG	46 m ²	6,50	299,00	3 588,00
Garagenstellplatz	-----	pauschal	40,00	480,00
Summe (R o h e r t r a g)			691,00	8 292,00
Rohrertrag gerundet				8 292,00

7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

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

- Abschreibung

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

- Verwaltungskosten

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

- Instandhaltungskosten

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

- Mietausfallwagnis

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

7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers (Auflage 2002) Seite 1.622 betragen die Verwaltungskosten zwischen 3 – 10 % des Rohertrages. Auf Seite 1.628 Abb. 9, ist in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der 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 Wohneinheit u. Jahr sowie höchstens 47.- € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **9,22 %**

Gewählte Verwaltungskosten:

5 % 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 17 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,95 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 32 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

Gemäß Abs. 5 darf für Garagen oder ähnliche Abstellplätze höchstens 106,01 € (inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen) jährlich angesetzt werden

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **21,14 %**

Gewählte Instandhaltungskosten:

19 % des Rohertrages

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

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

Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 166.- € jährlich angespart

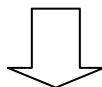
Bei einer durchschnittlichen Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung ergeben sich jedoch Beträge weit jenseits von 2 Prozent

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, sind diese Beträge auch bei einer guten Verzinsung bereits mehr als aufgebraucht

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

Gewähltes Mietausfallwagnis demnach:

3 % des Rohertrages



Gesamt-BWK demnach:

(5 % + 19 % + 3 %) = 27 %

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 (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke) außerhalb des stark ländlich geprägten Bereichs, wird dort ein Zinssatz zwischen 2,00 und 3,00 % vorgeschlagen

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

Gewählter Liegenschaftszinssatz:	2,00 %
---	---------------

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 35 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:	23 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 23 J. RND u. 2,50 % LZ:	18,29
--	--------------

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

Sh. Seiten 34 – 35 Pkt. 7.3.9

Baumängel u. Bauschäden demnach:	10 000.-
---	-----------------

7.6 Ertragswert

7.6.1 Ertragswertberechnung: 1) Wohnhaus mit 2) Garage/Nebengebäude

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 45)	€		8 292.-
-				
Bewirtschaftungskosten (27 % aus 8 292.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 46)	€	-	2 239.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 46)	€	=	6 053.-
-				
Verzinsung des Bodenwertes (2,00 % aus 39 339.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	-	787.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 47)	€	=	5 266.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 47)		x	18,29
=				
Gebäudeertragswert		€	=	96 315.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 48)	€	-	10 000.-
+				
Bodenwert	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 36)	€	+	39 339.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	125 654.-
Ertragswert (gerundet)		€		126 000.-

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von:
(126 000.- : 101 m²) 1 248.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von
(126 000.- : 8 292.-) 15,20

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

Rechnerischer Sachwert	Fl. Nr. 2334/7 (sh. Seite 43)	: 131 000.- €
Rechnerischer Ertragswert	Fl. Nr. 2334/7 (sh. Seite 48)	: 126 000.- €

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 41 bis 43 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 34 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

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

8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle entspricht der rechnerische Sachwert auch gleichzeitig dem Verkehrswert, d.h. eine weitergehende Anpassung an den Markt ist nicht erforderlich

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (26.05.2026) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Albertshofen, Fl. Nr. 2334/7 131 000.- €*

(in Worten: einhunderteinunddreißigtausend Euro)

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

Üchtelhausen/Zell, 13.06.2026

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**

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: 1) Wohnhaus (Wohnung Erdgeschoss)

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ²
	m	x	m	m	x	m	
Diele	1,80	x	2,30				4,14
Flur	2,30	x	1,05				2,42
Abstellraum	1,25	x	2,30				2,88
Küche	3,80	x	2,00				7,60
Wohnzimmer	3,80	x	5,35				20,33
Bad/WC	3,20	x	2,00				6,40
	+ 0,80	x	0,70				0,56
Schlafzimmer	4,20	x	3,00				12,60
Grundflächensumme bei Fertigmaß							56,93
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							56,93
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							1,71
Anrechenbare Wohnfläche							55,22
Wohnfläche g e r u n d e t							55,00

Einheit: 1) Wohnhaus (Wohnung Obergeschoss)

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ²
	m	x	m	m	x	m	
Diele	1,80	x	2,30				4,14
Flur	2,30	x	1,05				2,42
Abstellraum	1,25	x	2,30				2,88
Küche	3,80	x	2,00				7,60
Wohnzimmer	3,80	x	5,35				20,33
Bad/WC	3,20	x	2,00				6,40
	+ 0,80	x	0,70				0,56
Freisitz	4,20	x	3,00 x ¼				3,15
Grundflächensumme bei Fertigmaß							47,48
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							47,48
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							1,42
Anrechenbare Wohnfläche							46,06
Wohnfläche g e r u n d e t							46,00

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

Gebäude: 1) Wohnhaus (Gewölbekeller)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m²	TF m²
				HNF m²	NNF m²		
Gewölbekeller	4,48	x	4,73		21,19		
Waschkeller	4,20	x	3,00		12,60		
Summe					33,79		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				33,79 m²/rd. 34,00 m²			

Gebäude: 2) Garage/Nebengebäude							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m²	TF m²
				HNF m²	NNF m²		
Garage	3,25	x	4,75		15,44		
ehem. Stall	3,00	x	4,75		14,25		
Summe					29,69		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				29,69 m²/rd. 30,00 m²			

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

Gebäude: 1) Wohnhaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m²	EG m²	1.OG m²	2.OG m²	DG m²
Kellergeschoss	3,06	x	2,92	8,94				
	+ 5,66	x	5,32	30,11				
	+ 2,89	x	0,45	1,30				
	+ 3,60	x	4,50	16,20				
Erdgeschoss	8,00	x	8,00		64,00			
	+ 3,60	x	4,50		16,20			
Obergeschoss	8,00	x	8,00			64,00		
Dachgeschoss	8,00	x	8,00					64,00
Summe				56,55	80,20	64,00		64,00
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				264,75 m²/rd. 265,00 m²				

Gebäude: 2) Garage/Nebengebäude								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m²	EG m²	1.OG m²	2.OG m²	DG m²
Erdgeschoss	7,00	x	5,25		36,75			
Summe					36,75			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				36,75 m²/rd. 37,00 m²				

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

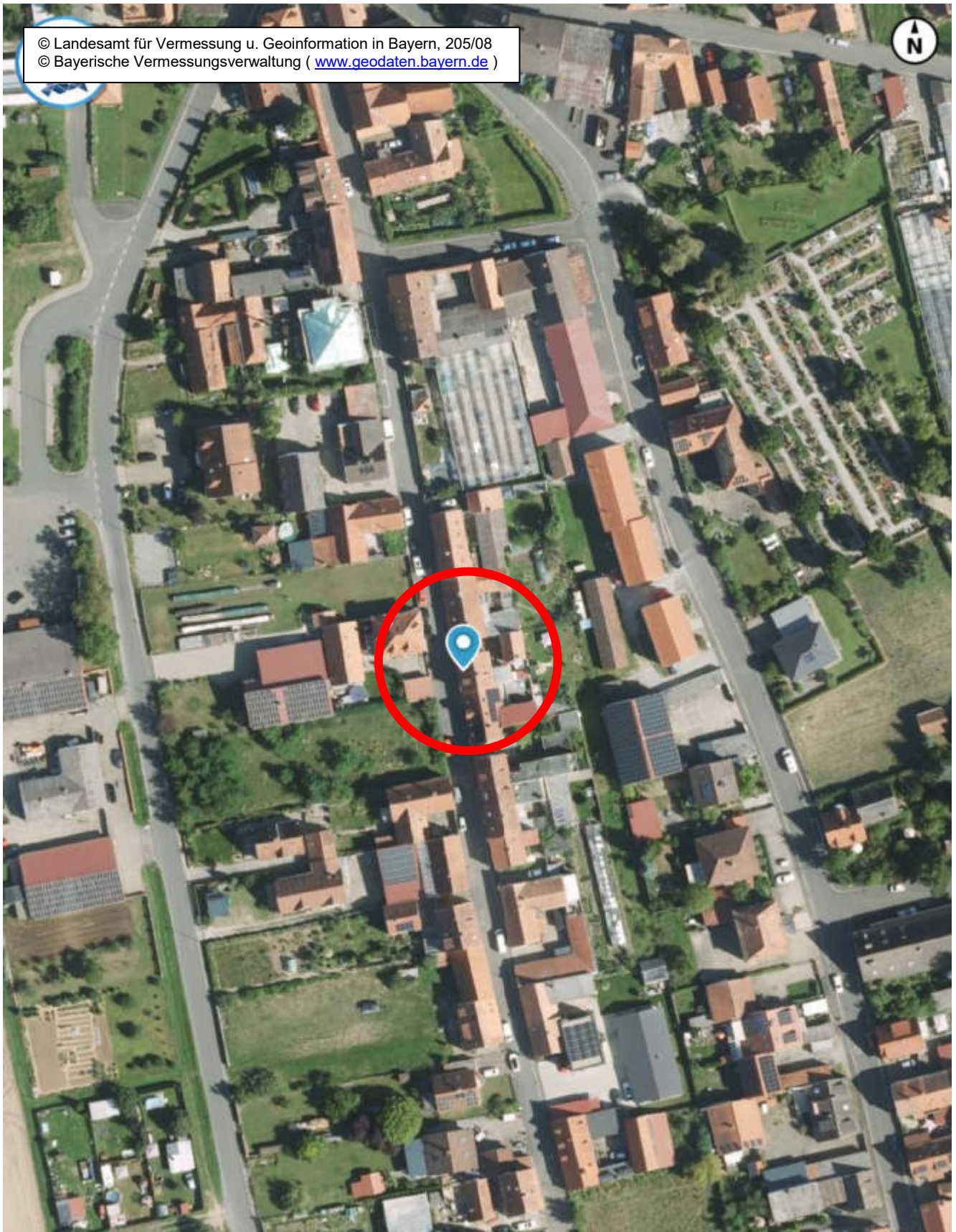
Gebäude: 1) Wohnhaus				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m²	x	Höhe m	BRI m³
Kellergeschoss	40,35	x	2,45	98,86
	16,20	x	2,50	40,50
Erdgeschoss	80,20	x	2,75	220,55
Obergeschoss	64,00	x	2,75	176,00
Dachgeschoss	64,00	x	4,00 x ½	128,00
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				663,91
Brutto-Rauminhalt gerundet				664,00

Gebäude: 2) Garage/Nebengebäude				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m²	x	Höhe m	BRI m³
Erdgeschoss	36,75	x	4,50	165,38
Dachgeschoss	36,75	x	2,65 x ½	48,69
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				214,07
Brutto-Rauminhalt gerundet				214,00

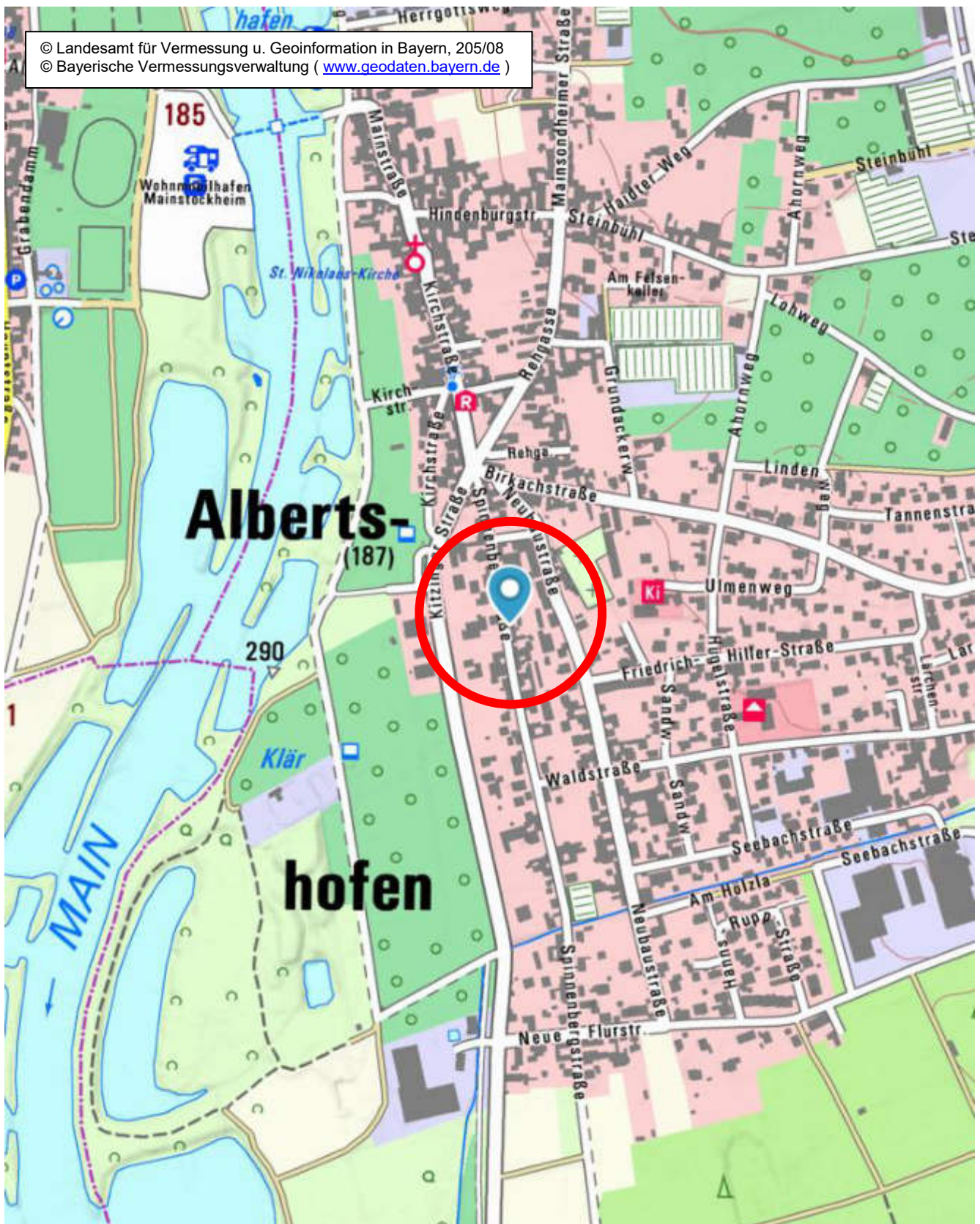
9.5 Straßenkarte



9.6 Luftbild

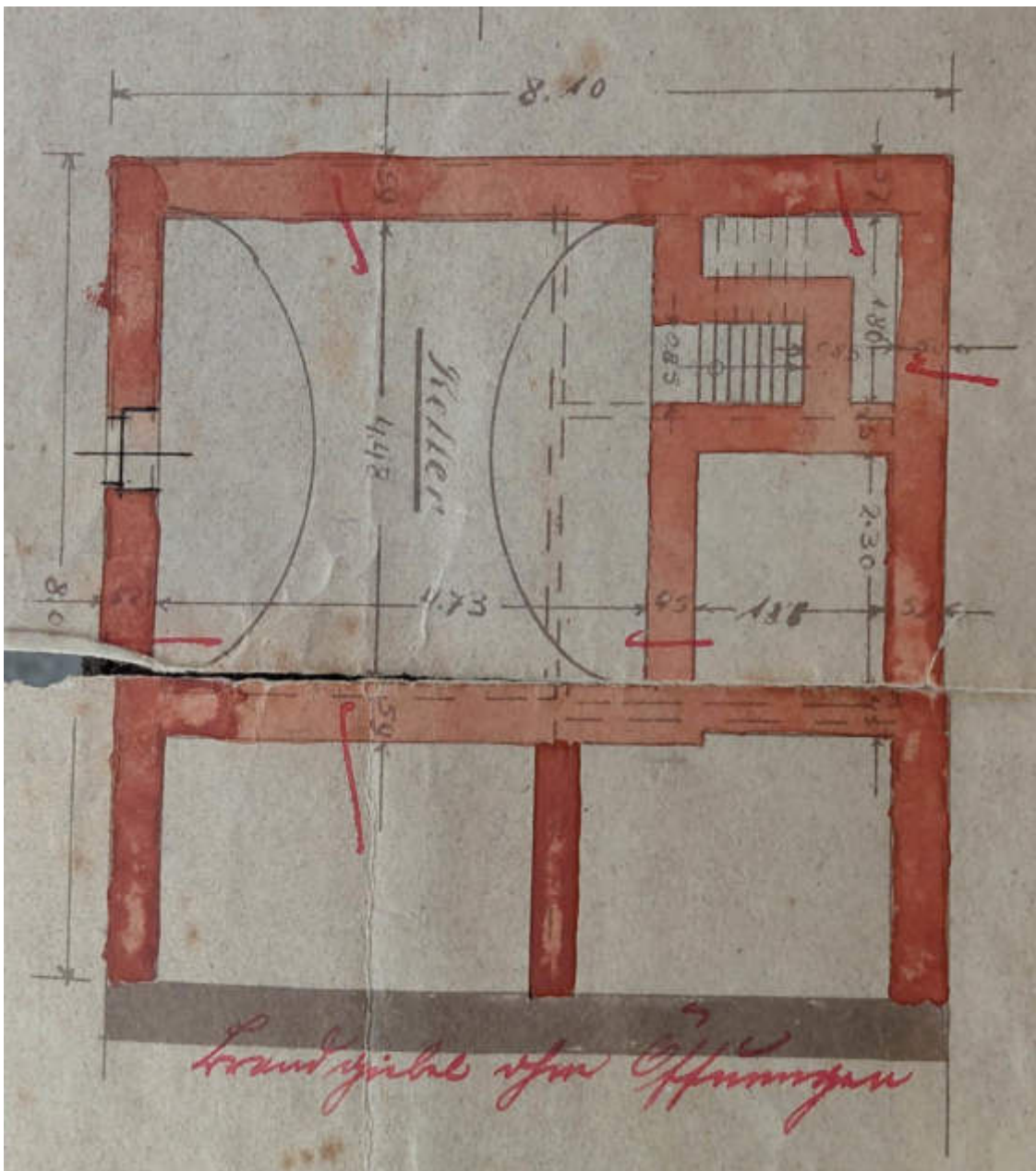


9.7 Ortsplan

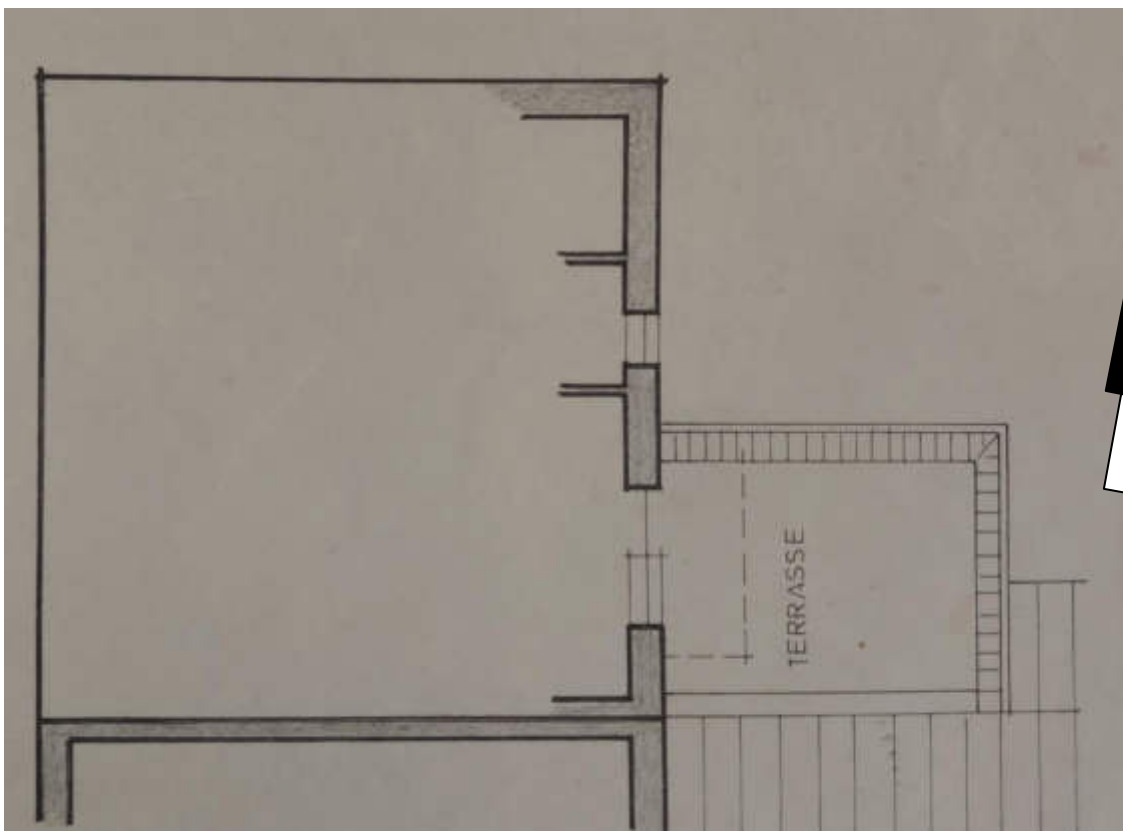
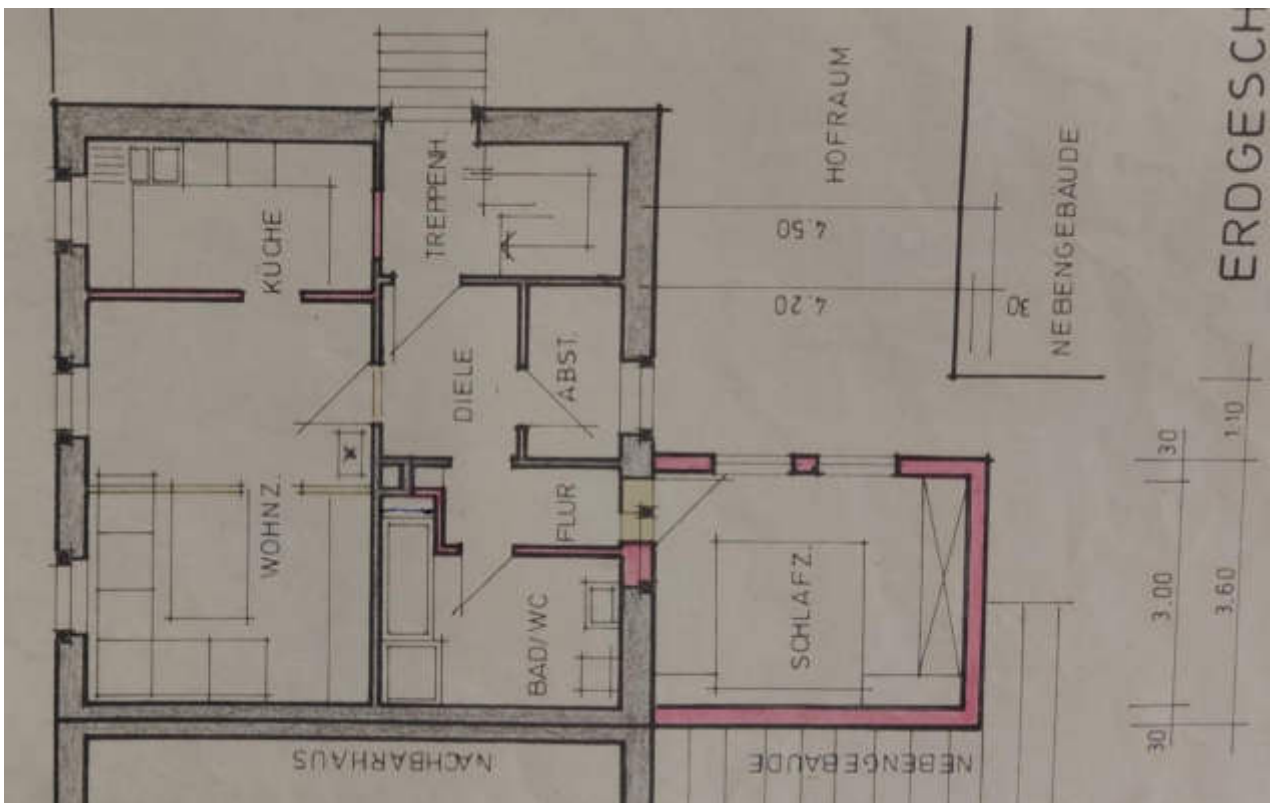




9.9 Eingabepläne unmaßstäblich: 1) Wohnhaus (Grundriss KG Altbau)



1) Wohnhaus (Grundriss EG u. OG)



9.10 Lichtbilder (vom 26.05.2026)



1) Wohnhaus: Westseite, Giebel Südseite (von SW)



1) Wohnhaus: Westseite, Giebel Nordseite (von NW)





2) Garage/Nebengebäude: Ostseite, Giebel Südseite (von SO)



3) Schuppen: Nordseite (von N)



Blick in Spinnenbergstraße: von Norden nach Süden



Blick in Spinnenbergstraße: von Süden nach Norden

9.11 Literaturverzeichnis

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