

Üchtelhausen/Zell, 25.03.2026

Gutachten W 03/2026/B

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

Aktenzeichen

2 K 7/25

Qualitätsstichtag

03.03.2026 (Datum der Ortsbegehung)

Stadt/Gemeinde

97816 Lohr a. Main

Ortsteil/Straße

Sendelbach/Brunnenrainstraße 9

Flurstück

2361

Gebäude/Bebauung

1) Dreifamilienwohnhaus
2) Doppelgarage

Eigentümer

sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 77 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)	5 – 8
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	8 – 12
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	12
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	12
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	12 – 20
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	20 – 23
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	23 – 24
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	24
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	24 – 26
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	26 – 27

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	27 – 28
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	28
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	28 – 29

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	30
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	31

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise	Seite(n)	32
5.2 Baujahre	Seite(n)	32
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	32
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	32 – 37

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	37
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n)	38

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	38
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	38
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	38 – 39
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	39
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	39
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	39
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	39
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	40
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	40
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	40
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	40
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	41
7.3 Sachwert	Seite(n)	41
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	41
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	41
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	41
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	41
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	42
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	42
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	42 – 43
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	43 – 44
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	44
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	44
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	44 – 45
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtung	Seite(n)	45
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	45

7.4 Sachwert	Seite(n)	45
7.4.1 - 7.4.2 Sachwertberechnung	Seite(n)	46 – 47
Fortsetzung Sachwertberechnung	Seite(n)	47 – 48

7.5 Ertragswert	Seite(n)	48
7.5.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	48
7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n)	48 – 49
7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n)	49
7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag	Seite(n)	49

7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages	Seite(n)	50
7.5.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	50
7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	50 – 51
7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n)	52
7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n)	52
7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	52
7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n)	52
7.5.12 Rentenbarwertfaktor/Vervielfältiger	Seite(n)	52 – 53
7.5.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	53
7.6 Ertragswertberechnung	Seite(n)	53

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	53 – 54
8.2 Zusammenstellung der Berechnungen	Seite(n)	54
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	54
8.4 Marktanpassung	Seite(n)	54
8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n)	54

9.0 Anlagen

9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n)	55 – 56
9.2 Berechnung der Nutzfläche	Seite(n)	56 – 57
9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	57
9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes	Seite(n)	58
9.5 Straßenkarte (unmaßstäblich)	Seite(n)	59
9.6 Luftbild (unmaßstäblich)	Seite(n)	60
9.7 Ortsplan (unmaßstäblich)	Seite(n)	61
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n)	62
9.9 Eingabepläne M 1 : 100	Seite(n)	59 – 71
9.10 Lichtbilder: 10 Stück (vom 03.03.2026)	Seite(n)	72 – 76
9.11 Literaturverzeichnis	Seite(n)	77

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	2361/1, Brunnenrainstraße 9
Gemarkung	97816 Lohr am Main - Sendelbach
Bewertungsgegenstand	1) Mehrfamilienwohnhaus (drei Wohneinheiten) 2) Doppelgarage
Ergebnis der Wertermittlung	sh. Seite 54
Verkehrswert	311.000.- € (dreihundertelftausend Euro)
Mieter/Pächter	Wohnung Erdgeschoss Eigennutz durch Antragstellerin, Wohnungen Ober- u. Dachgeschoss vermietet
Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG	-----
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	-----
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Ca. 6 lfdm. Küchenzeile mit Kühlschrank, Einbauspüle, Esse, Spülmaschine, Einbau-Backofen, Induktionskochfeld, ca. 3,50 lfdm. Oberschränke usw. Wert pauschal geschätzt 1.000.- € . Achtung! Wert des Zubehörs im Verkehrswert ent- halten
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne von § 96 BGB	Keine feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Überbau des Carports auf das Flurstück 2361 (ca. 19 Qua- dratmeter, ausgehend vom Nachbargrundstück 2361/1, Stammgrundstück im Sinne des ZVG ist das Flurstück 2361/1, d.h. Eigentümer des Überbaus ist der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 2361/1

Ansprechpartner

Stadtverwaltung Lohr am Main	Zentrale	Tel: 09352/8480
Stadtverwaltung Lohr am Main	Frau Ruppert	Tel: 09352/848310
Landratsamt Main-Spessart	Zentrale	Tel: 09353/7930
	Gutachterausschuss	Tel: 09353/7931277
Vermessungsamt Lohr am Main	Zentrale	Tel: 09352/87940
Amtsgericht Gemünden am Main	Grundbuchamt	Tel: 09351/809204
Amtsgericht Würzburg	Vollstreckungsgericht	Tel: 0931/3812305

Hilfreiche Links

www.lohr.de
www.meinestadt.de/lohr-main
www.mainspessart.de
www.naturpark-spessart.de
www.msp-info.de
www.spessart-touristinfo.de

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 21.10.2025 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück
2361 (bebaut mit Dreifamilienwohnhaus, halbem Carport
u. Doppelgarage) in der Brunnenrainstraße 9, der Ge-
markung 97816 Sendelbach (Stadt Lohr a. Main) |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Auf-
hebung der Gemeinschaft) soll der Verkehrswert des
beschlagnahmen Grundbesitzes ermittelt werden |
| - Wertermittlungsstichtag | 03.03.2026 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | Das Bewertungsgrundstück wurde am Dienstag, 03.
März 2026 durch den Unterzeichner ab 10.30 Uhr
besichtigt

Während der Besichtigung waren neben dem Unter-
zeichner auch die Grundstücksmiteigentümer anwesend

Die Besichtigung aller Räume der bewertungsgegen-
ständlichen Gebäude wurde durch vor genannte Person
ermöglicht

Die Anfertigung von Lichtbildern im Gebäudeinneren
bzw. deren Einarbeitung in das Gutachten wurde nicht
gewünscht

Die Ortsbesichtigung endete um ca. 11.00 Uhr |
| - Zur Wertermittlung ver-
wendete (amtliche) Unter-
lagen | 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:
<ul style="list-style-type: none">- Katasterplan der bayerischen Vermessungsverwalt-
ung (Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermess-
ung in Lohr am Main) im Maßstab 1 : 1000 vom
28.10.2025- Grundbuchauszug (Gemünden am Main für Sen-
delbach, Blattstelle 3898), amtlicher Ausdruck vom
04.02.2025 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II
u. III) |

- Baugesuch mit Eingabeplänen (Wohnhausneubau) des Architekturbüros Georg Ackermann, Aschaffenburg, von März 1933 (genehmigt mit Bescheid vom 22.01.1934, Genehmigungs-Nr. 28/1934 aus dem Besitz der Stadt Lohr am Main)
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Main-Spessart vom 05.11.2025
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
 - Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Main-Spessart (Stand 01.01.2024)
 - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Main-Spessart
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
- *Weitere Recherchen*
 - Landratsamt Main-Spessart (Altlastenkataster, Flächennutzungsplan usw.)
 - Vermessungsamt Lohr am Main
 - Stadt Lohr a. Main (Bauakte, Denkmalliste, Kasse usw.)

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Stadt/Gemeinde* 97816 Lohr a. Main
- *Gemeindeteil/Straße* Sendelbach/Brunnenrainstraße 9

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- *Amtsgerichtsbezirk* Gemünden am Main
- *Grundbuchamt* Gemünden am Main
- *Grundbuch von* Sendelbach
- *Blattstelle* 3898

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- *Lfd. Nr. des Grundstückes* 1
- *Bisherige lfd. Nr.* ---
- *Gemarkung* Sendelbach

- Flurstücks- Nr.	2 361
- Wirtschaftsart u. Lage	Brunnenrainstraße 9, Gebäude- u. Freifläche
- Grundstücksgröße	526 m ²
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- Lfd. Nr. der Eintragung	1a u. 1b
- Eigentümer	sh. Grundbuch
- Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 2 361)
- Eigentumsverhältnisse	Als Miteigentümer je zu ½
- Grundlage der Eintragung	im Eigentum übertragen; eingetragen am 21.05.2003

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	1
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes	1 (= Fl. Nr. 2 361)
- Lasten u. Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg AZ: 2 K 7/25); eingetragen am 04.02.2025

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

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

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- Allgemeine Lage	Lohr am Main liegt im unterfränkischen Teil des Bundeslandes Bayern und gehört administrativ zum Landkreis Main-Spessart
-------------------	--

Die Stadt befindet sich in einer landschaftlich besonders reizvollen Übergangszone zwischen dem Mittelgebirge Spessart und dem Maintal, wodurch sie sowohl von bewaldeten Höhenzügen als auch von offenen Flusslandschaften geprägt wird. Der Main durchfließt das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung und stellt eine zentrale naturräumliche Achse dar, die das Relief, die Siedlungsstruktur und die wirtschaftliche Entwicklung maßgeblich beeinflusst hat

Die Altstadt von Lohr am Main liegt überwiegend am westlichen Ufer des Mains auf einer relativ ebenen Niederterrasse, die sich gut für Siedlungszwecke eignete. Nördlich und östlich schließen sich sanfte Anstiege an, während sich südlich des Flusses die Höhenzüge des Spessarts deutlich stärker erheben. Diese bewaldeten Gebiete gehören zu den größten zusammenhängenden Laubmischwaldregionen Deutschlands und sorgen für ein ausgeglichenes Mikroklima sowie für eine hohe landschaftliche Attraktivität. Die Lage im Naturraum des sogenannten Vorspessarts und Hochspessarts führt dazu, dass Lohr von zahlreichen Bächen durchzogen wird, die in den Main münden und kleine Kerbtäler ausgebildet haben

Verkehrsgeografisch ist die Stadt durch ihre Lage im Maintal begünstigt, da dieses seit jeher eine wichtige Ost-West-Verbindung darstellt. Über regionale Verkehrsachsen bestehen Verbindungen zu größeren Städten wie Würzburg im Osten und Aschaffenburg im Westen. Zudem liegt Frankfurt am Main in erreichbarer Distanz, wodurch Lohr in den erweiterten Einflussraum des Rhein-Main-Gebiets eingebunden ist. Die topografischen Gegebenheiten haben dazu geführt, dass Verkehrswege bevorzugt entlang des Flusses verlaufen, während die Spessarthöhen eher dünn besiedelt und infrastrukturell weniger erschlossen sind

Die Stadt selbst gliedert sich in mehrere Ortsteile, die teilweise in Seitentälern oder auf Hochflächen liegen. Diese dezentrale Struktur ist typisch für Gemeinden im Spessartgebiet. Die Kernstadt bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum, während die umliegenden Ortsteile stärker ländlich geprägt sind. Die Flusslage begünstigt zudem landwirtschaftliche Nutzung in den Talbereichen, während die umliegenden Wälder traditionell forstwirtschaftlich genutzt werden

Klimatisch liegt Lohr am Main in der gemäßigten Zone mit kontinentalem Einfluss. Die Tallage des Mains sorgt für relativ milde Temperaturen, während die umliegenden Höhenlagen etwas kühler und niederschlagsreicher sind. Diese klimatischen Unterschiede auf engem Raum tragen zur Vielfalt der Vegetation bei

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Lage von Lohr am Main durch das Zusammenspiel von Fluss, Mittelgebirge und historisch gewachsenen Verkehrsachsen bestimmt wird. Die Stadt profitiert sowohl von der natürlichen Schutz- und Ressourcenfunktion des Spessarts als auch von der verbindenden Wirkung des Maintals, wodurch sich eine ausgewogene Mischung aus naturnaher Umgebung und verkehrsgünstiger Erreichbarkeit ergibt

Der Stadtteil Sendelbach selbst liegt leicht erhöht östlich des Mains und ist durch kleinere Täler und sanfte Hanglagen gekennzeichnet. In Richtung Westen fällt das Gelände allmählich zum Tal des Main ab, während sich nach Norden hin die Landschaft zunehmend in die waldreichen Höhen des Spessarts erhebt

Verkehrsgeografisch ist Sendelbach eng mit der Kernstadt von Lohr am Main verbunden, die nur wenige Kilometer entfernt liegt und als wirtschaftliches, schulisches und infrastrukturelles Zentrum dient. Über lokale Straßen besteht eine schnelle Anbindung an die Verkehrsachsen des Maintals, die Verbindungen in Richtung Würzburg sowie Aschaffenburg ermöglichen. Trotz dieser guten Erreichbarkeit hat sich Sendelbach seinen dörflichen Charakter bewahrt, was auf die leicht abseitige Lage in einem Seitental zurückzuführen ist

Die topografische Lage führt dazu, dass der Ort vor starken Winden geschützt ist, während gleichzeitig die Hanglagen für eine gute Durchlüftung sorgen. Die Kombination aus Tallage, Gewässernähe und angrenzenden Waldflächen schafft einen vielfältigen Naturraum mit hoher Lebensqualität. Insgesamt ist Sendelbach ein typisches Beispiel für einen kleineren Ortsteil im Spessartgebiet, dessen Lage durch das Zusammenspiel von Relief, Gewässernetz und der Nähe zur übergeordneten Stadtstruktur von Lohr am Main geprägt wird

Weitere größere Orte bzw. Städte in der Nähe sind die Stadt Gemünden am Main (ca. 11.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 13 km Entfernung), die Stadt Karlstadt (ca. 15.000 Einwohner) im Osten (ca. 17 km Entfernung), die Stadt Marktheidenfeld (ca. 11.000 Einwohner) im Süden (ca. 20 km Entfernung) sowie die Stadt Hammelburg (ca. 11.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 32 km Entfernung)

Das Oberzentrum Würzburg mit rd. 133.000 Einwohnern ist in ca. 40 km Entfernung sowie die Bankenmetropole Frankfurt am Main mit ca. 756.000 Einwohnern ist in ca. 78 km Entfernung zu erreichen

- <i>Stadtteile</i>	Neben der Kernstadt Lohr bestehen die Gemarkungen bzw. Stadtteile Buchenmühle, Halsbach, Mariabuchen, Pflochsbach, Rodenbach, Ruppertshütten, Sackenbach, Sendelbach, Steinbach u. Wombach
- <i>Einwohnerzahl</i>	Lt. Angabe der Stadtverwaltung Lohr, beträgt die Einwohnerzahl der Stadt Lohr am Main (inklusive der o.g. Stadtteile) rd. 15.000 Einwohner, wobei rd. 6.800 Einwohner auf die Kernstadt bzw. rd. 2.700 Einwohner auf den Stadtteil Sendelbach entfallen
- <i>Gebietsfläche</i>	Lt. Angabe der Stadtverwaltung Lohr, beträgt die gesamte Gebietsfläche der Stadt Lohr am Main rd. 90,44 km ² (inklusive der o.g. Stadtteile) wobei rd. 39,00 km ² auf die Kernstadt bzw. rd. 5,76 km ² auf den Stadtteil Sendelbach entfallen
- <i>Einwohnerdichte</i>	Stadtgebiet Lohr am Main rd. 166 Einwohner je Quadratkilometer, Stadtteil Sendelbach rd. 469 Einwohner je Quadratkilometer
- <i>Höhenlage ü. NN.</i>	Kernstadt Lohr am Main ca. 161 m ü. NN. (katholische Pfarrkirche), Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 170 und 171 m ü. NN.
- <i>Bundesland</i>	Freistaat Bayern
- <i>Regierungsbezirk</i>	Unterfranken
- <i>Landeshauptstadt</i>	München (ca. 1.505.000 Einwohner, ca. 294 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- <i>Innerörtliche Lage</i>	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Sendelbach, ca. 250 m östlich des Mains sowie ca. 75 m östlich der Würzburger Straße, am westlichen Rande des Stadtteils Sendelbach
- <i>Wohnlage</i>	Die Wohnlage im Lohrer Stadtteil Sendelbach zeichnet sich insgesamt durch eine ruhige, naturnahe und eher dörflich geprägte Struktur aus. Als Ortsteil von Lohr am Main liegt Sendelbach leicht abgesetzt von der Kernstadt und bietet dadurch ein vergleichsweise entspanntes Wohnumfeld ohne größere städtische Verdichtung oder starken Durchgangsverkehr Die Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, häufig mit Gärten, sowie vereinzelt kleineren Mehrfamilienhäusern Durch die umgebenden Hanglagen und die Nähe zu den Wäldern des Spessart entsteht ein landschaftlich sehr reizvolles Umfeld, das besonders für Menschen attraktiv ist, die Wert auf Ruhe, Natur und Erholungsmöglichkeiten legen

Ein großer Vorteil der Wohnlage ist die unmittelbare Nähe zur Natur: Spaziergänge, Wanderungen oder Fahrradtouren sind direkt vom Wohngebiet aus möglich. Gleichzeitig sorgt die Lage am Rand des Spessarts für eine gute Luftqualität und ein vergleichsweise ausgeglichenes Mikroklima. Die leichte Hanglage vieler Grundstücke ermöglicht zudem teilweise schöne Ausblicke über das Maintal und auf die umliegenden bewaldeten Höhen

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die Infrastruktur gut. Die Innenstadt von Lohr am Main mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und kulturellen Einrichtungen ist in wenigen Minuten erreichbar. Dadurch verbindet Sendelbach die Vorteile eines ländlichen Wohnumfelds mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur

Die soziale Struktur ist eher familienfreundlich und nachbarschaftlich geprägt. Es gibt weniger anonyme Wohnkomplexe, sondern ein gewachsenes Wohnumfeld mit starkem lokalen Bezug. Insgesamt gilt Sendelbach als solide bis gute Wohnlage innerhalb von Lohr am Main, insbesondere für Menschen, die eine Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und dennoch guter Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen suchen

Besondere zu Lasten der Wohnqualität gehende Einflüsse (Lärm, Gerüche, Durchgangsverkehr o.ä.) konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden

Die Entfernung zum eigentlichen Ortsmittelpunkt von Lohr a. Main (z.B. der Bereich um den Marktplatz) beträgt rd. 1.200 m (Fahr- bzw. Laufstrecke)

- Geschäftslage

Keine qualifizierte bzw. klassifizierte Geschäftslage, zudem lt. Flächennutzungsplan Lage innerhalb von (allgemeinem) Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, d.h. für wesentlich störendes Gewerbe ungeeignet (z.B. Büro, Praxis o.ä. jedoch prinzipiell vorstellbar), Lage jedoch eher abseitig, d.h. zumindest für Gewerbe mit Laufkundschaft ungeeignet

- Anbindung an das überregionale Straßennetz

Die Stadt Lohr a. Main hat einen direkten Anschluss an die Bundesstraßen 26 und 276

Die Bundesstraße 27 befindet sich in ca. 19 km Entfernung, die Bundesstraße 8 befindet sich in ca. 21 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Rohrbrunn) ist in ca. 26 km Entfernung, die Bundesautobahn 81 (Autobahndreieck Würzburg-West) ist in ca. 45 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 (Anschlußstelle Hammelburg) ist in ca. 38 km Entfernung, die Bundesautobahn 66 (Anschlußstelle Bad Orb/Wächtersbach) ist in 40 km Entfernung

sowie die Bundesautobahn 70 (Autobahndreieck Schweinfurt/Werneck) ist in ca. 53 km Entfernung zu erreichen

- Flughäfen

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Großostheim - Ringheim im ca. 51 km entfernten Aschaffenburg. Dieser verfügt über eine 840 m lange und 20 m breite Asphaltpiste sowie über eine 800 m lange und ebenfalls 20 m breite Graspiste und ist zugelassen für Luftfahrzeuge aller Art bis 5.700 kg Höchstabfluggewicht

Ein weiterer Verkehrslandeplatz befindet sich im ca. 56 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 bzw. zugelassen

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 84 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 143 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 177 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 188 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Der Bahnhof von Lohr am Main ist eine zentrale Verkehrsanlage der Stadt und liegt am nördlichen Rand der Kernstadt bzw. unmittelbar nördlich des Gewerbegebietes „Nägelsee Nord“. Durch seine Lage im Maintal ist er verkehrsgeografisch günstig positioniert und stellt eine wichtige Anbindung sowohl für den regionalen als auch den überregionalen Bahnverkehr dar

Er befindet sich an der stark frequentierten Bahnstrecke zwischen Würzburg und Aschaffenburg (Kursbuchstrecke 800), die Teil einer bedeutenden Ost-West-Achse in Bayern ist. Diese Strecke verbindet das unterfränkische Maintal mit dem Rhein-Main-Gebiet und ermöglicht dadurch auch indirekte Verbindungen in größere Städte wie Frankfurt am Main

Der Bahnhof verfügt über mehrere Gleise und Bahnsteige, die sowohl von Regionalzügen als auch vom Güterverkehr genutzt werden. Die Anlage ist funktional und übersichtlich gestaltet. Es gibt überdachte Wartebereiche, Fahrkartenautomaten sowie digitale Anzeigen mit aktuellen Abfahrts- und Ankunftszeiten

Zudem wurde der Bahnhof in Teilen modernisiert, so dass heute auch Aspekte der Barrierefreiheit berücksichtigt sind, etwa durch entsprechende Zugänge zu den Bahnsteigen

Die Erreichbarkeit ist sowohl für Fußgänger als auch für Autofahrer und Radfahrer gut

In der Umgebung befinden sich Parkmöglichkeiten sowie Fahrradabstellplätze, was den Bahnhof besonders für Pendler attraktiv macht. Außerdem ist er in das regionale Busnetz eingebunden, sodass Anschlussverbindungen in die Stadtteile -beispielsweise auch nach Sendelbach- sowie in umliegende Gemeinden bestehen

Insgesamt erfüllt der Bahnhof Lohr am Main eine wichtige Funktion als Mobilitätsknotenpunkt in der Region. Er verbindet die Stadt mit den wirtschaftlichen Zentren entlang des Mains und trägt wesentlich zur Erreichbarkeit und Attraktivität des Standorts bei

Ein weiterer wichtiger Eisenbahnknotenpunkt befindet sich im ca. 13 km entfernten Gemünden am Main. Hier vereinigt sich die Nord-Süd-Strecke Fulda-Würzburg mit der West-Ost-Strecke Aschaffenburg-Würzburg

Westlich der Stadt Gemünden am Main überquert die Neubaustrecke Hannover-Würzburg -mit der Maintalbrücke Gemünden- den Main

Außerdem zweigt in Gemünden die fränkische Saalealbahn zum Kurort Bad Kissingen ab

Im Schienenpersonennahverkehr bedienen drei Linien regelmäßig den Gemündener Bahnhof, dazu kommen weitere Einzelzüge:

Die Regional-Express-Linie Frankfurt – Würzburg (– Bamberg) bzw. der „Main-Spessart-Express“ verkehrt im Stundentakt auf der Main-Spessart-Bahn bis Würzburg, zweistündlich weiter bis Bamberg. Nachts endet ein Zug von Frankfurt bereits in Gemünden

Hinzu kommt die Regionalbahn-Linie Bamberg – Würzburg – Jossa – Schlüchtern. Diese verkehrt ebenfalls im Stundentakt bis Jossa (nach Schlüchtern im Zweistundentakt). Ab Gemünden verkehrt diese Linie auf der Bahnstrecke Flieden – Gemünden weiter nach Jossa – Schlüchtern. Einige Züge enden und starten bereits in Gemünden. Morgens fährt ein Zug von Jossa nach Kitzingen. Ebenso starten drei Züge in Lohr Bahnhof, der erste fährt über Würzburg, Kitzingen, Neustadt(Aisch), Fürth nach Nürnberg

Morgens starten hier zudem zwei Regionalbahnen über Würzburg und Ansbach nach Treuchtlingen

Auf der Bahnstrecke Gemünden – Bad Kissingen verkehrt die Erfurter Bahn im Stundentakt bzw. am Wochenende im Zweistundentakt

Nächstgelegener ICE-Bahnhof ist der Bahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 41 km Entfernung bzw. der Bahnhof Aschaffenburg in ca. 39 km Entfernung

- *Omnibusverbindungen*

Das Gebiet um das Bewertungsgrundstück ist durch den Stadtbusverkehr Lohr (sog. „Lohrliner“) mit der Linie A (ZOB – Sendelbach – ZOB) gut erschlossen bzw. gut an das Stadtzentrum bzw. die Stadtteile angeschlossen

Von Montag bis Freitag in der Zeit von 6.00 – 18.30 Uhr sowie an Samstagen in der Zeit von 8.00 – 13.00 Uhr verkehrt der Stadtbus hier im 30-minütigen Takt

Fußläufig erreichbare Zusteigemöglichkeit zur Linie „A“ sind die Haltestellen „Edeka“, „Neubrunnenstraße“, „Amselstraße“ u. „Würzburger Straße“

2.3.3 Standort (Umfeld)

- *Umgebungsbebauung*

In unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstücks praktisch ausschließlich Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie kleinere Mehrfamilienwohnhäuser

- *Benachbarte (störende) Betriebe*

Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht wesentlich störend dar, insgesamt ruhiges Wohngebiet

- *Beeinträchtigung durch/ Emissionen*

Abgesehen von leichten Verkehrsräuschen im Außenbereich, vermutlich ausgehend von Staatsstraße 2435 bzw. 2437 in ca. 80 m Entfernung, keine wesentlichen Emissionen feststellbar

Lt. Straßenverkehrszählung 2021 rd. 2.855 KFZ täglich im Bereich der Zählstelle 60239401 (= Staatsstraße 2437) bzw. rd. 6.050 KFZ täglich im Bereich der Zählstelle 59239400 (= Staatsstraße 2435)

- *Sonstige wertbeeinflussende Umstände*

Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- *Kindergärten u. Kinderhorte*

Ein Kindergarten unter städtischer Trägerschaft befindet sich im Stadtteil Sendelbach

Die Kindertagesstätte bietet ein umfassendes Betreuungsangebot für verschiedene Altersgruppen: Es gibt Krippenplätze für Kinder ab etwa einem Jahr sowie klassische Kindergartenplätze bis zum Schuleintritt. Insgesamt stehen mehrere Gruppen zur Verfügung, sodass sowohl Kleinkinder als auch Vorschulkinder betreut werden können

Der Kindergarten ist montags bis freitags geöffnet und ermöglicht durch vergleichsweise lange Betreuungszeiten auch eine gute Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Zusätzlich besteht die Möglichkeit eines warmen Mittagessens, was besonders für Ganztagskinder relevant ist

Die Einrichtung wird von der Stadt Lohr am Main getragen und ist damit Teil der kommunalen Bildungs- und Betreuungsstruktur

Sie liegt zentral im Ortsteil und ist gut erreichbar, häufig auch fußläufig für viele Familien in Sendelbach

Weitere sieben Kindergärten sind in der Kernstadt Lohr bzw. den Stadtteilen vorhanden (teils unter städtischer, teils unter kirchlicher Trägerschaft)

Alternativ können Eltern ihre Kinder in dem in Lohr (Stadtteil Wombach) ansässigen Waldkindergarten betreuen lassen

Insgesamt bietet die Stadt Lohr am Main damit rd. 600 Kindergartenplätze (bei rd. 500 betreuten Kindern)

- Schulische Einrichtungen

Im Stadtteil Sendelbach ist ein Grundschulhaus vorhanden. Die Grundschule Lohr a. Main – Sendelbach ist eine staatliche Grundschule und dient als wohnortnahe Bildungseinrichtung für Kinder der Jahrgangsstufen 1 bis 4. Sie befindet sich an der Ostlandstraße 19 im Zentrum von Sendelbach und ist als öffentliche Schule fest in die kommunale Bildungslandschaft eingebunden

Die Schule wird von einem Team aus rund zwölf Lehrkräften geleitet und unterrichtet derzeit etwa 150 Schülerinnen und Schüler in acht Klassen

Im Mittelpunkt der pädagogischen Arbeit steht neben den grundlegenden Lerninhalten vor allem die Förderung der Lesekompetenz. Das Schulprofil legt einen besonderen Schwerpunkt auf „Lesen als Schlüsselkompetenz“. Darüber hinaus nimmt die Schule am EU-Schulfruchtprogramm teil und arbeitet aktiv an der digitalen Weiterentwicklung ihres Unterrichts. Die Einrichtung bietet darüber hinaus eine offene Ganztagschule an, sodass Schüler und Schülerinnen über den regulären Unterricht hinaus pädagogisch betreut werden können

Die Grundschule Sendelbach ist neben Sendelbach auch für die umliegenden Ortsteile wie Steinbach, Halsbach, Pflochsbach und Erlach der erste Bildungsort

Die Gustav-Woehrnitz-Mittelschule ist die zentrale Mittelschule der Stadt und befindet sich im Schul- und Sportzentrum von Lohr am Main. Sie umfasst die Jahrgangsstufen 5 bis 10 und bietet sowohl den qualifizierenden Mittelschulabschluss als auch die Möglichkeit des mittleren Schulabschlusses (Mittlere Reife)

Die Schule ist staatlich geführt und Teil des regionalen Bildungszentrums, das auch Gymnasium und weitere Einrichtungen umfasst. Die Mittelschule legt besonderen Wert auf praxisnahe Ausbildung, Berufsorientierung, musische Projekte und individuelle Förderung

- *Weiterführende Schulen*

Es gibt Ganztagsklassen, Nachmittagsbetreuung sowie spezielle Förderprogramme für Kinder mit Sprach- oder Lernförderbedarf. Durch die Nähe zum Sportzentrum profitieren die Schülerinnen und Schüler zusätzlich von Sport- und Gemeinschaftseinrichtungen

Das Gymnasium in Lohr am Main (Franz-Ludwig-von-Erthal-Gymnasium) ist die klassische weiterführende Schule mit allgemeinbildendem Schwerpunkt

Es beginnt in der 5. Klasse und führt bis zur 12. beziehungsweise 13. Klasse (je nach Jahrgang/Schulform) zum Abitur, dem höchsten schulischen Abschluss in Deutschland. Das Gymnasium bietet sowohl sprachliche als auch naturwissenschaftlich-technologische Zweige und ist Teil des Schulzentrums in der Nägelseestraße

Daneben besteht in der Stadt Lohr am Main die Georg-Ludwig-Rexroth-Realschule. Die Realschule ist eine weitere wichtige weiterführende Schule vor Ort und richtet sich ebenfalls an Schülerinnen und Schüler ab der 5. Klasse. Sie vermittelt praxisbezogene und vertiefende Allgemeinbildung bis zur 10. Klasse und führt zum Realschulabschluss (mittlere Reife), der gute Chancen für Ausbildungsberufe sowie weiterführende schulische Wege wie Fachoberschule (FOS) eröffnet

Neben den klassischen allgemeinbildenden Schulen gibt es in Lohr am Main auch berufsbildende Schulen, die Teil des weiterführenden Bildungsangebots sind, insbesondere für ältere Schülerinnen und Schüler oder nach dem mittleren Abschluss. Hierbei handelt es sich z.B. um die staatliche Berufsschule Main-Spessart. Sie bietet berufliche Ausbildungsgänge und kombinierte Bildungswege (z. B. Berufsschule PLUS, Fachhochschulreife in Verbindung mit Berufsausbildung)

Weitere berufsfachliche Schulen wie die Berufsfachschule für Krankenpflege oder die Bayerische Forstschule/Technikerschule für Waldwirtschaft ergänzen das Angebot über allgemeinbildende Abschlüsse hinaus

Darüber hinaus gibt es in Lohr am Main das Sonderpädagogische Förderzentrum „St. Kilian-Schule“, das Schülerinnen und Schüler mit besonderen Bedürfnissen unterstützt und individuelle Bildungswege ermöglicht

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

sowie die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (mit den unterschiedlichsten technischen u. informellen Fachrichtungen wie Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen sind im ca. 44 km entfernten Würzburg vorhanden

Besonders erwähnenswert ist dort auch die Julius-Maximilians-Universität mit ihren zahlreichen Fakultäten bzw. Fachbereichen wie katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft

- Einkaufsmöglichkeiten

In Lohr am Main sind die Einkaufsmöglichkeiten vielfältig und gut auf die Bedürfnisse der Einwohner sowie Besucher abgestimmt. Die Einkaufslandschaft ist durch eine Mischung aus traditionellen Fachgeschäften, modernen Ladenzeilen und wöchentlichen Märkten geprägt, was der Stadt einen lebendigen und zugleich wohnortnahen Einzelhandelscharakter verleiht

Im Stadtzentrum rund um die historische Fußgängerzone finden sich zahlreiche lokale und regionale Geschäfte, die ein breites Sortiment anbieten. Dazu zählen Mode- und Schuhgeschäfte, Buchhandlungen, Geschenkartikel- und Haushaltwarengeschäfte sowie Fachbetriebe für Uhren, Schmuck und Accessoires. Viele dieser Betriebe sind inhabergeführt und zeichnen sich durch persönliche Beratung und ein spezifisches Warenangebot aus, das oft über das reine Standard-Sortiment großer Ketten hinausgeht. Diese Vielfalt macht den Innenstadtbereich zu einem attraktiven Einkaufsziel, das zum Bummeln, Stöbern und Verweilen einlädt

Ergänzend zum klassischen Einzelhandel gibt es in Lohr mehrere Supermärkte, Discounter und Fachmärkte, die den täglichen Bedarf an Lebensmitteln, Haushaltswaren, Elektronik oder Drogerieartikeln abdecken. Größere Filialen von Lebensmittel- und Baumarktketten sind sowohl innerhalb der Innenstadt als auch in verkehrsgünstigen Randlagen angesiedelt und bieten ein umfassendes Sortiment zu wettbewerbsfähigen Preisen. Die Nähe zu Parkmöglichkeiten und die gute Verkehrsanbindung sorgen dafür, dass diese Angebote auch mit dem Auto gut erreichbar sind, was insbesondere für Familien und Berufstätige von Vorteil ist

Darüber hinaus gibt es spezielle Einkaufsangebote wie Apotheken, Optiker, Sanitätshäuser und Fachgeschäfte für Hobby- und Freizeitbedarf, die das Angebot sinnvoll erweitern

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Dienstleistungsbetriebe wie Friseure, Reparaturwerkstätten, Bank- und Versicherungsfilialen sind ebenfalls eng in das Einkaufsnetz integriert und tragen zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung bei

Auch der Stadtteil Sendelbach bietet wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten sowohl für kurz- u. mittelfristige Einkäufe (z.B. Metzger u. Bäcker) als auch für langfristige Einkäufe (z.B. Edeka)

Die Entfernung zur eigentlichen Stadtmitte bzw. dem Geschäftszentrum von Lohr am Main (z.B. das Gebiet um die Turmstraße, die Hauptstraße usw.) beträgt zwischen 1.000 und 2.000 Meter

Lohr am Main bietet ein sehr vielseitiges Freizeitangebot, das sowohl die naturräumlichen Gegebenheiten als auch das kulturelle und gesellschaftliche Leben der Stadt optimal nutzt. Die Lage zwischen dem Main und den bewaldeten Höhen des Spessarts ermöglicht eine große Bandbreite an Outdoor-Aktivitäten. So laden die gepflegten Rad- und Wanderwege entlang des Mains zu sportlichen Touren und entspannten Familienausflügen ein, während die zahlreichen Spessartpfade durch Laubmischwälder, Täler und über Höhenzüge Möglichkeiten für anspruchsvolle Wanderungen, Naturbeobachtungen und Erholung in unberührter Landschaft bieten. Freizeitaktivitäten auf dem Main, wie Kanufahren, Tretbootfahren oder Angeln, sind besonders in den Sommermonaten beliebt und tragen dazu bei, dass der Fluss nicht nur als Verkehrsachse, sondern auch als Erholungsraum wahrgenommen wird

Auch das Sportangebot in Lohr am Main ist vielfältig. Die Stadt verfügt über mehrere Sportplätze, Turnhallen, Tennisanlagen und Fitnessangebote, die sowohl Vereinsmitgliedern als auch Einzelpersonen offenstehen. Fußball, Volleyball, Leichtathletik, Schwimmen oder Fitnesskurse können je nach Interesse genutzt werden, während Kinder und Jugendliche auf Spielplätzen und in Skateparks Gelegenheit zu Bewegung und Begegnung finden. Das städtische Freizeitbad rundet das Sport- und Freizeitangebot ab und bietet Familien, Schulgruppen und Vereinen Möglichkeiten zum Schwimmen, Planschen und Entspannen

Auch kulturell hat Lohr am Main ebenfalls einiges zu bieten. Die historische Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, verwinkelten Gassen und dem Schloss Lohr, das stadtgeschichtliche Ausstellungen beherbergt, ist ein beliebter Treffpunkt für Bewohner und Besucher

Museen, wechselnde Kunstaussstellungen, Lesungen und Theateraufführungen erweitern das kulturelle Spektrum, während das ganze Jahr über Stadtfeste, Märkte und Veranstaltungen stattfinden

Besonders die traditionellen Weihnachtsmärkte und Spessart-Familienfeste bieten Gelegenheiten für gemeinschaftliche Begegnungen und laden Jung und Alt ein, aktiv am Stadtleben teilzunehmen

Für kreative Aktivitäten stehen Vereine, Chöre, Musikgruppen und Theaterensembles zur Verfügung, die nicht nur Aufführungen anbieten, sondern auch Mitmachmöglichkeiten eröffnen. Ergänzend dazu fördert die Stadtbibliothek kulturelle Bildung, Lesefreude und Veranstaltungen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Kulinarisch und gesellig zeigt sich Lohr am Main durch kleine Cafés, Gasthäuser, Restaurants und einen wöchentlichen Wochenmarkt, auf dem regionale Produkte und Spezialitäten angeboten werden

Insgesamt bietet Lohr am Main ein harmonisches Zusammenspiel aus Natur, Sport, Kultur und Gemeinschaft. Die Stadt ist geprägt von einer hohen Lebensqualität, die sowohl aktiven Bewohnern als auch Familien, älteren Mitbürgern und Besuchern zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung eröffnet, unabhängig von Jahreszeit oder persönlichem Interesse. Durch die Kombination aus naturnaher Lage, guter Infrastruktur, Vereinsleben und kulturellem Angebot gelingt es Lohr, Freizeit, Erholung und gesellschaftliches Miteinander eng miteinander zu verknüpfen

Als Sehenswürdigkeiten der Stadt Lohr am Main gelten insbesondere das Spessartmuseum, das Schulmuseum, das Isolatorenmuseum, das Fahrzeug- u. Technikmuseum, sowie die zahlreichen Baudenkmäler der Lohrer Innenstadt (z.B. der alte Stadtturm aus dem 14. Jahrhundert, das alte Schloß aus dem 14. Jahrhundert, das alte Rathaus aus dem 16. bzw. 17. Jahrhundert u.v.m.)

- Vereinsleben

Das Vereinsleben in Lohr am Main u. den zugehörigen Stadtteilen kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

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

Eine exakte Zahl der Vereine wird offiziell nicht zentral veröffentlicht, aber die Vielzahl an Angeboten zeigt, dass Vereine einen wichtigen Bestandteil des gesellschaftlichen Lebens in der Stadt darstellen

In einer Stadt mit rund 15.000 Einwohnern und ausgeprägtem Vereinsleben (Sport, Feuerwehr, Kultur, Musik, Fasching, soziale Vereine etc.) liegt die tatsächliche Anzahl erfahrungsgemäß im deutlich dreistelligen Bereich

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Stadt Gemünden am Main ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Besonders erwähnenswert ist die Lage innerhalb des Naturparks Spessart

Der Naturpark Spessart ist eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete Deutschlands und prägt als weitläufige Mittelgebirgslandschaft große Teile von Bayern und Hessen. Er umfasst den bayerischen Teil des Spessarts und erstreckt sich über eine Fläche von mehreren tausend Quadratkilometern. Die Region ist besonders bekannt für ihre ausgedehnten Laubmischwälder, die zu den größten geschlossenen Waldgebieten Mitteleuropas zählen und überwiegend aus Buchen und Eichen bestehen

Geografisch liegt der Naturpark im Dreieck zwischen den Städten Frankfurt am Main, Würzburg und Aschaffenburg. Die Landschaft ist geprägt von sanften Höhenzügen, tief eingeschnittenen Tälern, zahlreichen Bächen und kleinen Flüssen, die das Gebiet durchziehen. Große Flüsse wie der Main begrenzen den Naturpark und bilden wichtige landschaftliche Bezugspunkte. Die Höhenlagen erreichen meist zwischen 300 und 600 Metern und bieten immer wieder weite Ausblicke über die walddreiche Umgebung

Ein besonderes Merkmal des Naturparks ist seine hohe ökologische Bedeutung. Die naturnahen Wälder bieten Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, darunter seltene Vogelarten, Wildkatzen und verschiedene Fledermausarten. Die weitgehend unzerschnittene Landschaft macht den Spessart zu einem wichtigen Rückzugsgebiet für die heimische Tierwelt. Gleichzeitig wird der Wald nachhaltig forstwirtschaftlich genutzt, wobei ein zunehmender Fokus auf Naturschutz und ökologische Bewirtschaftung liegt

Weitere Naturparks (z.B. Naturpark Rhön, Naturpark Odenwald usw.) sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit zu erreichen

Die landschaftlich reizvolle Lage entlang des Mains bzw. innerhalb des Ferienlandes Franken unterstreicht den hohen Freizeit- u. Wohnwert der Umgebung

Beliebtes Ausflugsziel der Bevölkerung von Lohr am Main ist auch das Naturschutzgebiet Romberg, Stadlersee, das nahe gelegene Hafenlohrthal sowie die ehemalige Zollstation Bayerische Schanz (heute Waldgaststätte und beliebter Biker-Treff)

- Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung der Bewohner der Stadt Lohr a. Main ist durch sieben Allgemeinmediziner, fünf Augenärzte, drei Frauenärzte, einen HNO-Arzt, vier Internisten, einen Kinderarzt, einen Orthopäden, einen Urologen, neun Zahnärzte und zwei Veterinäre gewährleistet

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können zudem in den vier örtlichen Apotheken erworben werden (eine Apotheke auch im Stadtteil Sendelbach)

Ebenso sind in Lohr alle gängigen Therapeuten vorhanden (Heilpraktiker, Physiotherapeuten u.ä.)

Ein Krankenhaus für Akutmedizin bzw. das Klinikum Main-Spessart ist ebenso wie ein Krankenhaus für Psychiatrie, Psychotherapie u. psychosomatische Medizin am Ort vorhanden

Das Klinikum Main-Spessart ist die wichtigste Einrichtung der stationären Versorgung in Lohr am Main. Es handelt sich um ein mittelgroßes Krankenhaus mit rund 220 Betten und breitem Fachspektrum, darunter Innere Medizin, Chirurgie, Neurologie, Orthopädie und Notfallmedizin. Es verfügt zudem über eine Notaufnahme und behandelt sowohl stationäre als auch ambulante Patienten in großer Zahl, wodurch die Grund- und Regelversorgung der Region sichergestellt wird

Das Krankenhaus für Psychiatrie, Psychotherapie u. psychosomatische Medizin ist ein spezialisiertes Krankenhaus und ein bedeutender Standort für die psychiatrische und psychosomatische Versorgung. Mit etwa 295 Betten und zahlreichen Fachabteilungen betreut es jährlich mehrere tausend Patienten. Das Einzugsgebiet reicht über Lohr hinaus in weite Teile Unterfrankens

Eine Augen-Laser-Klinik (ALG GmbH) ist ebenfalls in Lohr am Main vorhanden

- Kirchen/Konfession

Die religiöse bzw. konfessionelle Struktur in Lohr am Main ist -wie in vielen Städten Unterfrankens- historisch geprägt und gleichzeitig im Wandel begriffen. Traditionell dominieren die christlichen Kirchen, wobei insbesondere die römisch-katholische Konfession eine zentrale Rolle spielt

Lohr am Main liegt im Einflussbereich des Bistums Würzburg, weshalb die katholische Kirche historisch die größte Glaubensgemeinschaft darstellt

Zahlreiche Kirchen, Pfarrgemeinden und kirchliche Einrichtungen prägen das Stadtbild sowie das gesellschaftliche Leben. Religiöse Feste, kirchliche Traditionen und Einrichtungen wie Kindergärten oder soziale Dienste sind eng mit der katholischen Kirche verbunden

Daneben ist auch die evangelisch-lutherische Kirche vertreten. Die evangelischen Christen gehören zur Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern und verfügen über eigene Gemeinden, Kirchen und Gemeindeeinrichtungen in Lohr. Historisch bedingt ist ihr Anteil geringer als der der Katholiken, jedoch stellt sie eine feste Größe im religiösen Leben der Stadt dar

Neben den beiden großen christlichen Konfessionen gibt es auch kleinere religiöse Gemeinschaften. Dazu zählen freikirchliche Gemeinden sowie andere christliche Gruppierungen. Darüber hinaus leben in Lohr am Main Menschen anderer Religionen, beispielsweise Muslime oder Angehörige orthodoxer Kirchen, wobei diese Gruppen zahlenmäßig deutlich kleiner sind und meist über keine großen, eigenständigen religiösen Zentren im Stadtgebiet verfügen

Wie in vielen Teilen Deutschlands ist auch in Lohr ein deutlicher gesellschaftlicher Wandel erkennbar. Der Anteil konfessionsloser Menschen nimmt zu, während die Bindung an die großen Kirchen langfristig zurückgeht. Dennoch spielen kirchliche Strukturen weiterhin eine wichtige Rolle, insbesondere im sozialen Bereich, in der Bildung sowie im kulturellen Leben

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Lohr am Main konfessionell vor allem durch die katholische Tradition geprägt ist, ergänzt durch eine evangelische Minderheit und kleinere religiöse Gemeinschaften. Gleichzeitig entwickelt sich die Stadt -wie viele andere Regionen- hin zu einer zunehmend pluralen und säkulareren Gesellschaft

Im Stadtteil Sendelbach befindet sich die katholische Kirche „St. Josef der Bräutigam“. Die Kirche gehört zur Pfarreiengemeinschaft „12 Apostel am Tor zum Spessart“, in der mehrere katholische Gemeinden aus Lohr und den umliegenden Ortsteilen organisatorisch zusammengefasst sind

Ein Gotteshaus für die evangelische Bevölkerung von Lohr am Main bzw. des Stadtteils Sendelbach befindet sich in der Kernstadt (Auferstehungskirche)

Neben der klassischen Landeskirche gibt es auch freikirchliche Angebote wie das „GospelHaus“, das moderne Gottesdienste und Gemeinschaftsveranstaltungen anbietet

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Die Wirtschaft der Stadt Lohr am Main zeichnet sich durch eine ausgewogene und zugleich leistungsstarke Struktur aus, die für eine Mittelstadt überdurchschnittlich entwickelt ist.

Sie wird maßgeblich durch eine Kombination aus international tätiger Industrie, regional verwurzelter Mittelstand sowie einem stabilen Dienstleistungssektor geprägt

Aufgrund ihrer Lage im Landkreis Main-Spessart und der guten Verkehrsanbindung entlang des Main fungiert die Stadt als wirtschaftliches Zentrum der Region und bietet eine hohe Arbeitsplatzdichte, die über den eigenen Bedarf hinausgeht

Im Mittelpunkt der wirtschaftlichen Struktur steht die Industrie, die als wichtigster Arbeitgeber und Motor der wirtschaftlichen Entwicklung gilt. Besonders hervorzuheben ist der international agierende Technologiekonzern Bosch Rexroth AG, der in Lohr einen bedeutenden Standort unterhält und mehrere tausend Arbeitsplätze stellt. Das Unternehmen ist im Bereich der Antriebs- und Steuerungstechnik tätig und prägt sowohl die industrielle Ausrichtung als auch das Innovationspotenzial der Stadt maßgeblich. Ergänzt wird diese industrielle Basis durch weitere spezialisierte Unternehmen wie Gerresheimer AG im Bereich der Glasproduktion, Nikolaus Sorg GmbH & Co. KG im Anlagenbau sowie Walter Hunger GmbH & Co. KG im Bereich Hydrauliktechnik. Diese Betriebe sind teilweise international tätig und sichern die Einbindung Lohrs in globale Wirtschaftsstrukturen

Neben den Großunternehmen spielt der Mittelstand eine zentrale Rolle. Zahlreiche kleine und mittlere Betriebe, häufig familiengeführt, sind in Handwerk, Produktion und Dienstleistung aktiv und tragen wesentlich zur Stabilität des Arbeitsmarktes bei. Besonders typisch ist die enge Vernetzung zwischen Industrie und Zulieferbetrieben, wodurch regionale Wertschöpfungsketten entstehen und die wirtschaftliche Resilienz gestärkt wird. Diese Struktur ermöglicht flexible Anpassungen an wirtschaftliche Veränderungen und sorgt für eine breite Beschäftigungsbasis

Der Dienstleistungssektor ergänzt die industrielle Ausrichtung und gewinnt zunehmend an Bedeutung. Hierzu zählen insbesondere der Einzelhandel, die Gastronomie, das Gesundheitswesen sowie Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen. Einrichtungen wie das Klinikum und zahlreiche Arztpraxen tragen nicht nur zur medizinischen Versorgung bei, sondern sind auch wichtige Arbeitgeber. Gleichzeitig sorgt die Innenstadt mit ihrem Einzelhandel für eine funktionierende Nahversorgung und wirtschaftliche Belebung

Die Lage im Maintal stellt einen weiteren Standortvorteil dar. Die verkehrsgünstige Anbindung in Richtung Würzburg und Aschaffenburg sowie die Nähe zum Rhein-Main-Gebiet ermöglichen Pendlerbewegungen und erleichtern den Zugang zu überregionalen Märkten

Dadurch ist Lohr nicht nur Wohnstandort, sondern auch attraktiver Arbeitsort für das Umland

Insgesamt präsentiert sich Lohr am Main als wirtschaftlich stabiler und vielseitiger Standort, dessen Stärke in der Kombination aus industrieller Leistungsfähigkeit, mittelständischer Struktur und wachsendem Dienstleistungsbereich liegt. Die Stadt verfügt über gute Voraussetzungen für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung und nimmt innerhalb der Region Main-Spessart eine zentrale Rolle als Arbeits- und Wirtschaftsstandort ein

Auch das Gastronomie- und Fremdenverkehrsgewerbe mit rd. 90.000 Gästeübernachtungen jährlich, spielt eine nicht unbedeutende wirtschaftliche Rolle

Ein deutlich positiver Pendlersaldo von 8.189 bei rd. 6.537 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, zeigt ein gutes Arbeitsplatzangebot innerhalb der Stadt Lohr a. Main auf (ca. 14.726 zivile Arbeitsplätze im Stadtgebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreises Main-Spessart liegt im Berichtsmonat Februar 2026 bei rd. 3,00 % und liegt damit deutlich unter der Bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 4,40 %

- *Steuerhebesätze*
 - Grundsteuer A*
 - Grundsteuer B*
 - Gewerbesteuer*

350 %
350 %
350 %

- *Zentralitätsstufe*

Die Stadt Lohr am Main fungiert als Mittelzentrum (Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen)

- *Gebietskategorie*

ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)

- *Kaufkraftkennziffer*

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Main-Spessart beträgt **100,60**

Diese Kennziffer gibt das Kaufkraftniveau der jeweiligen Region pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100

D.h. die Kaufkraft der Einwohner des Landkreises Main-Spessart verfügt im Mittel über 100,60 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- *Umsatzkennziffer*

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

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

Die Umsatzkennziffer des Landkreises Main-Spessart beträgt **90,10**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 9,90 % 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. Liegt der Wert unter 100, so bedeutet das, dass die Kaufkraft abfließt (z.B. in eine Stadt oder eine andere Region)

Für den Landkreis Main-Spessart ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **89,56**

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- Straßenart

Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße

- Zufahrtsmöglichkeiten

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

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

- Straßenausbau

Die Straße im Bereich des Bewertungsgrundstückes ist voll ausgebaut

Beiderseitig der Fahrbahn sind befestigte Gehwege vorhanden (Befestigung Fahrbahn- u. Gehwege Bitumen-Schwarzdecke)

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

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes ca. 7,50 m (inklusive Gehweg)

- Öffentliche Stellflächen

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

Zahlreiche Stellplätze sind hier entlang der Gehwege bzw. entlang der Fahrbahn vorhanden (auf Grund der Fahrbahnbreite jedoch nur einseitig Parkmöglichkeiten)

Die vorhandenen Stellplätze sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung

Insgesamt kann der Parkdruck als rel. gering eingestuft werden (zumindest zum Zeitpunkt des Orts-termins)

- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Gas
- Telefon
- Breitband-Erdkabel (Kabel-Internet mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload)
- DSL-Internet (mit bis zu 175 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Gas
- Telefon

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt

Trapezförmig (sh. Katasterauszug in der Anlage)

- Straßenfrontlänge

Die Straßenfrontlänge zur Brunnenrainstraße beträgt rd. 20,00 m

- Grundstücksbreite

Die mittlere Grundstücksbreite (von Südwesten nach Nordosten) beträgt rd. 18,00 m

- Grundstückstiefe

Die mittlere Grundstückstiefe (von Südosten nach Nordwesten) beträgt rd. 29,50 m

- Grundstückstopographie

Leicht über die Südachse fallend (Höhenunterschied unter 1,00 m)

- Baugrund/ Bodenklasse

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

- Grundwasserstand

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt

Auf Grund der Höhenlage bzw. der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Main) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht zu vermuten bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht

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

Die Wertermittlung geht demnach davon aus, dass der Baugrund ohne Grundwassereinflüsse ist bzw. das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht

- Altlasten

Das Altlastenkataster des Landratsamtes Main-Spessart wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde schriftliche Auskunft eingeholt

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Main-Spessart (FB Bodenschutz, vertreten durch Frau Scherer) befindet sich das Grundstück 2361 der Gemarkung Lohr am Main **nicht** im Altlastenkataster „AbuDIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landratsamtes Main-Spessart) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

- Kriegs-Altlasten

Während des zweiten Weltkriegs blieb Lohr am Main im Vergleich zu vielen anderen Städten weitgehend von großflächiger Zerstörung verschont, da es kein bedeutendes Ziel alliierter Flächenbombardements war. Dennoch waren die letzten Kriegstage im Frühjahr 1945 auch hier von Gewalt und Zerstörung geprägt. Besonders Anfang April 1945, in den sogenannten „blutigen Osterfeiertagen“, kam es im Zuge des Vormarsches amerikanischer Truppen zu Gefechten in und um die Stadt

Am 4. April 1945 wurde Lohr schließlich von US-Einheiten eingenommen. Zuvor hatten sich deutsche Truppen zurückgezogen, wobei es zu Artilleriebeschuss und vereinzelt Kampfhandlungen kam, die Schäden an Gebäuden und Infrastruktur verursachten

Zwar kam es in der Region zu einzelnen Fliegerangriffen, doch blieb Lohr selbst von schweren Bombardierungen verschont. Die Schäden konzentrierten sich daher vor allem auf punktuelle Zerstörungen durch Beschuss sowie auf die unmittelbaren Folgen der Bodenkämpfe, d.h. die Wertermittlung geht auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus

- Oberflächenbeschaffenheit

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

Die Wertermittlung geht davon aus, das anfallende Oberflächenwasser entweder durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz oder durch ausreichende Sickereflächen 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 Main-Spessart bzw. Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde), stellt das Anwesen Fl. Nr. 2361 der Gemarkung Lohr am Main kein Denkmal nach Denkmalliste dar (auch nicht in Teilbereichen)

- Ensembleschutz

Lt. Angabe der Stadt Lohr am Main tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht

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

*- Umlegungs-, Flurbe-
reinigung- u. Sa-
nierungsverfahren*

Lt. Auskunft der Stadt Lohr am Main 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 Stadt Lohr a. Main ist für das Bewertungsgrundstück der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch sowie der Kanalbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz und der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Lohr a. Main 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 mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen

Die genaue Höhe der bisher veranlagten Beiträge ist jedoch nicht bekannt

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht

Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der verbindlichen Bauleitplanung mit dem vor Ort vorgefundenen Objekt, wurde lediglich stichpunktartig überprüft

Soweit erkennbar, stimmen die vorgefundenen Verhältnisse mit den genehmigten Eingabeplänen weitestgehend überein

Gewisse Abweichungen gegenüber dem historisch genehmigten Bauvorhaben sind jedoch feststellbar. So konnten beispielsweise keine Genehmigungsunterlagen bezüglich der UG-Erweiterung mit darauf befindlicher Terrasse, der Balkonanlage sowie der Doppelgarage ermittelt werden

Grundsätzlich erscheinen diese Abweichungen jedoch genehmigungsfähig, sodass -ohne Anspruch auf Richtigkeit- die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage angenommen wird. Im Übrigen konnten lediglich geringfügige Abweichungen (ohne bauordnungsrechtlich Relevanz) festgestellt werden (z.B. im Bereich der Grundrissgestaltung)

Erkenntnisse über bauordnungswidrige Bebauung bzw. nicht erfüllte Bauauflagen liegen darüber hinaus weder der Stadt Lohr am Main noch dem Landratsamt Main-Spessart vor bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie für die Richtigkeit der Darstellung in den in der Anlage beigefügten Plänen kann dennoch keine Gewähr übernommen werden

Die bauliche Anlage ist im Übrigen mit Bescheid der Stadt Lohr am Main vom 22.01.1934 unter der Genehmigungsnummer 28/1934 bauordnungsrechtlich genehmigt

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

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

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

Lt. Aussage der Stadtverwaltung Lohr am Main handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine Wohnbaufläche (W)

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

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw. nach der Eigenart der näheren Umgebung, handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

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

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

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

- *Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)*

§ 17 BauNVO nennt eine Obergrenze für die Grundflächenzahl -in allgemeinen Wohngebieten- von 0,40, d.h. 40 % 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 0,60 kann zugelassen werden (sh. BauNVO § 19)

	Gemäß § 17 Abs. 3 Satz 3, können in Gebieten die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige Belange nicht entgegenstehen		
- <i>Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</i>	§ 17 der BauNVO nennt eine Obergrenze für die Geschossflächenzahl -in allgemeinen Wohngebieten- von 1,20 Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (sh. BauNVO § 20 Abs. 2) § 17 Abs. 3 Satz 3 gilt analog		
- <i>Tatsächliche Grundflächenzahl</i>	BGF 1) KG	(sh. Anlage)	= 133,42
	BGF 2) EG	(sh. Anlage)	= 33,00
	Stellplätze	5,00 x 5,00	= 25,00
	zusammen		= 191,42
	Berechnung GRZ: $191,42 \text{ m}^2 : 526 \text{ m}^2 = 0,364$		
	GRZ tatsächlich: ~ 0,36 (max. zul. 0,60)		
- <i>Tatsächliche Geschossflächenzahl</i>	BGF 1) EG	(sh. Anlage)	= 112,28
	BGF 1) OG	(sh. Anlage)	= 112,28
	BGF 1) DG	106,30 x 0,75	= 79,73
	zusammen		= 304,29
	Berechnung GFZ: $304,29 \text{ m}^2 : 526 \text{ m}^2 = 0,578$		
	GFZ tatsächlich: ~ 0,58 (max. zul. 1,20)		
- <i>Anmerkung</i>	Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ ist das Kellergeschoss nicht berücksichtigen, da dieses unterhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt, bzw. die Deckenunterkante des Kellergeschosses im Mittel weniger als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche Das Carport und das Garagengebäude sind ebenfalls nicht zu berücksichtigen, da es sich um Anlagen im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO bzw. um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt		
- <i>Erforderliche Stellplätze</i>	Auf dem Grundstück sind mindestens zwei KFZ-Abstellplätze im Freien sowie zwei Garagenstellplätze bei drei abgeschlossenen Wohneinheiten realisiert (Zufahrt zu den Garagen jedoch lediglich über Flurstück 2361/1 möglich, ohne das entsprechende Geh- u. Fahrtrechte eingeräumt sind) Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Stadt Lohr am Main sowie der Richtlinie des bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist		

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- Gebäudeart u. Nutzung	Voll unterkellertes, zweigeschossiges Dreifamilien- wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Zelt- bzw. Walmdach)
- Grundrissgestaltung Kellergeschoss	<u>1) Wohnhaus:</u> Zentrale Diele/Flur mit Treppenzugang zum EG sowie sechs Kellerräume unterschiedlicher Größen, zudem äußerer Kellerab-/Aufgang (über Waschküche), Kelleranbau als Garage konzipiert, Zufahrt jedoch le- diglich über Flurstück 2361/1 möglich, ohne das hier entsprechende Geh- u. Fahrtrechte eingeräumt sind bzw. eine Zufahrt sinnvoll möglich ist
Erdgeschoss	Dreizimmerwohnung mit Küche und Bad sowie vor- gelagerter Terrasse (auf Keller-Erweiterung)
Obergeschoss	Dreizimmerwohnung mit Küche und Bad sowie vorge- lagerter Balkonanlage
Dachgeschoss	Dreizimmerwohnung mit Küche u. Bad
Erdgeschoss	<u>2) Doppelgarage:</u> Zwei baulich getrennte Einstellplätze für PKW (Zu- gang über Bewertungsgrundstück möglich, Zufahrt je- doch nur über das Flurstück 2361/1 möglich)
- Geschosshöhen nur 1) Wohnhaus	Kellergeschoss : ~ 2,30 m Erdgeschoss : ~ 2,85 m Obergeschoss : ~ 2,85 m Dachgeschoss : ~ 2,70 m
Anmerkung:	Die Geschosshöhen sind jeweils gemessen von Oberkante RFB des jeweiligen Geschosses bis Ober- kante RFB des darüber liegenden Geschosses Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden
- Lichte Raumhöhen nur 1) Wohnhaus	Kellergeschoss : ~ 2,00 m Erdgeschoss : ~ 2,45 m Obergeschoss : ~ 2,45 m Dachgeschoss : ~ 2,20 m
Anmerkung:	Die lichten Raumhöhen sind jeweils von Oberkante FFB bis Unterkante Fertigdecke gemessen Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden
- Deckennutzlasten	Statische Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keine derartigen Unterlagen bei Behörden verfügbar Die Wertermittlung geht davon aus, dass die vorhan- denen Geschossdecken gemäß ihres Nutzungs- zweckes (Wohnnutzung) bemessen sind und dem- entsprechend ausreichende Tragfähigkeit aufweisen

4.2 Flächen u. Massen

- Vorbemerkung	Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden Unterlagen (Eingabepläne aus dem Besitz der Stadt Lohr am Main) durchgeführt Für eine Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit sowie für die Richtigkeit der Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Planunterlagen kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden
- Wohnfläche (WFL)	Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV 2004) ermittelt (Anlagen) <u>WFL demnach:</u> rd. 92 m² (Wohnung Erdgeschoss) rd. 88 m² (Wohnung Obergeschoss) rd. 46 m² (Wohnung Dachgeschoss)
1) Mehrfamilienwohnhaus	
- Nutzfläche (NFL)	Die Berechnung der Nutzfläche wurde in Anlehnung an DIN 277/2005 (Berechnung der Netto-Grundfläche) durchgeführt Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht zu den Wohnflächen im Sinne der Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV 2004) zählen <u>NFL demnach:</u> rd. 100 m² (Kellerräume) rd. 30 m²
1) Mehrfamilienwohnhaus	
2) Doppelgarage	
- Brutto-Grundfläche (BGF)	Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes Die Brutto-Grundfläche ist in der DIN 277/2005 näher definiert <u>BGF demnach:</u> rd. 464 m² rd. 33 m²
1) Mehrfamilienwohnhaus	
2) Doppelgarage	
- 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 <u>BRI demnach:</u> rd. 1 155 m³ rd. 86 m³
1) Mehrfamilienwohnhaus	
2) Doppelgarage	
- Funktions- u. Nutzungskennzahlen nur 1) Wohnhaus	<u>BGF/BRI</u>: 464 m² : 1155 m³ = 0,40 (normal) <u>WFL/BRI</u>: 226 m² : 1155 m³ = 0,20 (normal) <u>WFL/BGF</u>: 226 m² : 464 m² = 0,49 (normal)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- Allgemein

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

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

5.2 Baujahre

- Grundsubstanz

- 1) Mehrfamilienwohnhaus
- 2) Doppelgarage

Hauptbau ca. 1934, Erweiterung UG ca. 2007

Unbekannt, geschätzt Mitte der 1980er Jahre

- Sanierung/Modernisierung

- 1) Mehrfamilienwohnhaus

- Erneuerung der Fenster ca. 1977
- Modernisierung der Elektroinstallation (zumindest teilweise) ca. 1977
- Modernisierung der Bäder OG u. DG ca. 2000
- Einbau Gas- Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung samt Solarthermieanlage ca. 2004
- Erneuerung der Dachhaut samt Verblechungen sowie Rinnen und Fallrohren sowie Aufsparrendämmung 2006
- Erweiterung Untergeschoss sowie Errichtung Terrassen- u. Balkonanlage ca. 2007
- Modernisierung des Bades im EG ca. 2019

- 2) Doppelgarage

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 03.03.2026 bzw. die Angaben während der Begehung

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

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

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

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

1) Mehrfamilienwohnhaus

- Fundamente/Gründung

Altbau vermutlich Bruchstein-Streifenfundamente, Erweiterungsbau vermutlich Beton-Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohlplatte

- Außenwände	Kellergeschoss Altbau Bruchstein-Mauerwerk (Buntsandstein), Erweiterung Schwerbeton-Mauerwerk sonstige Umfassungswände vermutlich Vollziegel-Mauerwerk
- Innenwände	Kellergeschoss vermutlich z.T. Bruchstein-Mauerwerk, z.T. Vollziegel-Mauerwerk, Geschoss-Zwischenwände vermutlich z.T. Vollziegel-Mauerwerk, z.T. Schwemmstein-Mauerwerk o.ä.
- Decken	
Konstruktion	Über Kellergeschoss schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke (Ortbeton-Decken), ansonsten vermutlich Holz-Balkendecken mit Fehlböden
Aufbau	Nicht feststellbar, Keller- u. Erdgeschoss vermutlich Zement- Verbundestrich, über Ober- u. Dachgeschoss vermutlich Holz-Dielen, Span- bzw. Grob-span-Verlegeplatten o.ä.
Untersichten	Kellergeschoss größtenteils sichtbare Schalungsstruktur mit hellem Farbanstrich, teilw. geschlämmt mit hellem Farbanstrich, innerhalb der Wohnräume größtenteils Raufasertapeten mit hellem Farbanstrich (vermutlich teilweise auf Trockenputz, teilw. auf verputzten Schilfrohmatten), teilw. Holz-Paneelen
- Dach	
Konstruktion	Holz-Dachstuhl (Zelt- bzw. Walmdach)
Wärmedämmung	Nicht feststellbar, lt. Angabe Aufsparrendämmung
Eindeckung	Ton-Falzziegel, Verblechungen verzinktes Stahlblech bzw. Titanzinkblech, Gaubenverkleidungen Natur-schiefer
Rinnen u. Fallrohre	Verzinktes Stahlblech bzw. Titanzinkblech
- Treppen	
KG bis EG	Beton-Blockstufen mit aufgesetzten Gitterroststufen und Edelstahl-Handlauf, Differenzterasse vom Eingangsbereich zum Erdgeschoss ebenfalls Beton-Blockstufen, jedoch mit Naturstein-Belag (Jura-Marmor)
EG bis DG	Eingestemmte Massivholz-Wangentreppe mit Massivholzgeländer (vollflächig gefüllt)
OG bis Spitzboden	Bodenluke (Holz-Einschubterasse innerhalb der DG-Wohnung)
- Wandbehandlung	
außen	Kellergeschoss bzw. Sockel sichtbares Naturstein-Mauerwerk (Buntsandstein), ansonsten mineralische Putzflächen mit Farbanstrich
innen	Kellergeschoss z.T. sichtbare Natursteinflächen, ansonsten mineralische Putzflächen mit Farbanstrich, Treppenhaus Rauputzflächen, Wohnräume Tapeten verschiedener Arten, Nassräume keramische Fliesen

- Fenster	Kellergeschoss historische Holzfenster (lackiert) mit Einfachverglasung bzw. als Kastenfenster, ansonsten Kunststoff-Isolierglasfenster mit Einhebel-Dreh-/Kipp-beschlägen
- Sonnenschutz	Mechanische (Gurtantrieb) Kunststoff-Rollläden in Stahlblech-Vorsatzpanzern (früher Klappläden)
- Türen Eingangstüren	Vor äußerem Kellerabgang Massivholztür, Nebeneingang Kellergeschoss profilierte Holz-Nebeneingangstür mit Lichtausschnitt, vor Garagenanbau Leichtmetall-Sektionaltor (elektrisch angetrieben), Haupteingang profilierte Massivholztür
Innentüren	Kellergeschoss z.T. lackierte Lattentüren, z.T. lackierte Holz-Füllungstüren (z.T. mit Gussglas-Lichtausschnitten), vor Heizraum lackierte Stahlblech-FH-Türe, innerhalb der Wohnräume z.T. laminierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung, z.T. lackierte Holz-Füllungstüren, Wohnungseingangstüren historische Holz-Füllungstüren mit Lichtausschnitten und verglastem Oberteil u.ä.
- Fußböden	Kellergeschoss Beton- bzw. Estrichflächen (z.T. lackiert), Treppenhaus EG Naturstein-Platten (Jura-Marmor), innerhalb der Wohnräume z.T. Laminat, z.T. Teppichware, z.T. Vinyl, Nassräume keramische Fliesen
- Heizung Zentrale	Gas-Brennwerttherme (System „Vaillant“, Baujahr vermutlich ca. 2004)
Warmwasserbereitung	Zentral über Heizzentrale bzw. separater Standspeicher für Warmwasser, 3 x Solar-Thermie-Paneele
Heizkörper	Größtenteils pulverbeschichtete Stahlblech-Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, innerhalb der DG-Wohnung teilw. lackierte Stahlblech-Gliederheizkörper mit Thermostatventilen
Brennstoffbevorratung	Entfällt
Sekundärheizung	Stahl-Kaminofen für feste Brennstoffe im Erdgeschoss
- Installation Frischwasser	Soweit erkennbar, z.T. gelötet Kupferleitungen (Zustand -soweit beurteilbar- altersgemäß normal) z.T. verzinkte Stahlleitungen (Zustand -soweit beurteilbar- altersgemäß normal), z.T. Alu-/Kunststoff-Verbundrohre (Zustand -soweit beurteilbar- altersgemäß normal)
Heizleitungen	Soweit erkennbar, gelötete Kupferleitungen (Zustand -soweit beurteilbar- altersgemäß normal)
Gasleitung	Soweit erkennbar, gelötete Kupferleitungen (Zustand -soweit beurteilbar- altersgemäß normal)
Abwasser	Soweit erkennbar, größtenteils Hochtemperaturrohre (Zustand -soweit beurteilbar- altersgemäß normal),

z.T. Stahlgussleitungen (Zustand -soweit beurteilbar-
altersgemäß eher schlecht)

- Sanitär

Kellergeschoss

Waschküche (Waschmaschinen und Trockneranschlüsse)

Erdgeschoss

Bad/WC (1 x Wanne, 1 x bodengleiche Dusche, 1 x WC, 1 x Waschtisch, Waschmaschinen und Trockneranschluss) raumhoch gefliest, Küche (Spülen- u. Spülmaschinenanschluss)

Obergeschoss

Dusche/WC (1 x Dusche, 1 x WC, 1 x Waschtisch) raumhoch gefliest, Küche (Spülen- u. Spülmaschinenanschluss)

Dachgeschoss

Dusche/WC (1 x Dusche, 1 x WC, 1 x Waschtisch) raumhoch gefliest, Küche (Spülenanschluss)

- Elektro

Funktionsfähige E-Installation, den einschlägigen EVU- und VDE-Richtlinien entsprechend (Anlage ca. 1977 z.T. erneuert)

Gesamte Installation (zumindest im Wohnbereich) unter Putz mit Schutzkontakten und Fehlerstromabsicherung (Kellergeschoss Aufputz-Installation, z.T. mit Bakelit-Dosen u. Schaltern)

Strom- und Lichtauslässe in rel. geringer, jedoch ausreichender Anzahl vorhanden

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

2) Doppelgarage

2 x Stahlbeton-Fertigteilarage mit mechanischen Stahlblech-Schwingtoren und Flachdach auf Beton-Streifenfundamenten (System „Kesting“, Hersteller „Rupp Betonelemente GmbH Aschaffenburg“)

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

3) Carport

Verzinkte Stahlkonstruktion mit Guss-Überkopfverglasung auf Beton Einzelfundamenten, Boden Beton-Verbundsteinpflaster usw. (ca. hälftig auf Nachbarflurstück)

- Besondere Bauteile

Gaube
Terrasse EG

3 x Dachgaube als Flachdachgaube
Stahlbeton - Massivplatte mit Holz-Dielenauflage, Durchgang Erker - Terrasse verzinkte Stahlkonstruktion mit Gitterrost-Auflage, verzinktes Stahlgeländer mit pulverbeschichteter Lochblech-Füllung

Balkon OG
Äußerer Kellerabgang

Wie vor, jedoch reine Stahlkonstruktion
Wangenwand Bruchstein-Mauerwerk, Treppenlauf Beton-Blockstufen, Brüstung lackierte Stahlrohrkonstruktion

Solarthermie-Anlage
Kaminofen

Insgesamt drei Kollektoren
Stahl-Kaminofen für feste Brennstoffe im Erdgeschoss

- Zubehör

Ca. 6 lfdm. Küchenzeile mit Kühlschrank, Einbauspüle, Esse, Spülmaschine, Einbau-Backofen, Induktionskochfeld, ca. 3,50 lfdm. Oberschränke usw.

- Wärmeschutz

Nicht feststellbar, vermutlich jedoch mindestens DIN 4108 2. Änderung bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1984 bzw. der 4. Heizungsanlagenverordnung von 1994 entsprechend

Insgesamt nur durchschnittlicher Standard (Kellerdecke ungedämmt, Außenwände ohne zusätzlichen Wärmeschutz, Fenster veraltet usw.)

Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV nicht erkennbar

Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienzklasse usw. nicht bekannt (da die Zwangsversteigerung jedoch nicht unter die in § 16 der EnEV genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht erforderlich)

Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich (Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude vor Baujahr 1965- bereits seit 01.01.2008 verstrichen)

- Schallschutz

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar, bauartbedingt jedoch eher einfacher Standard (insbesondere in Bezug auf Trittschalldämmung)

Im Übrigen vermutlich mindestens DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend

- Brandschutz

Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar

im Übrigen vermutlich mindestens DIN 4102 (Brandschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend

Seit 01.01.2018 erforderliche Rauch- bzw. Brandmelder -soweit erkennbar- vollständig installiert

- Außenanlagen

Bodenbefestigungen

Carport Beton-Verbundsteinpflaster, Hauszugang Beton-Platten, Zufahrt u. Zugang zum rückwärtigen Grundstücksbereich Bitumen-Schwarzdecke, Befestigung rückwärtiger Bereich alte Betonflächen (vielfach gerissen), z.T. alte Betonplatten, Stellplätze teilw. Rasengittersteine usw.

Stützwände/Einfassungen
Freitreppen

Beton-Rabatten u.ä.

Vor Hauseingang eine Steigung (Naturstein-Platten auf Magerbeton o.ä.)

Einfriedungen

Straßenseitig z.T. Buchenhecke, z.T. zweiflügeliges Stahl-Schmiedetor zwischen Naturstein-Stützen sowie einflügelige Stahl-Schmiedetür zwischen Naturstein-Stützen

Bepflanzung/Grünanlagen

Z.T. Rasenflächen, z.T. Hecke, einige Bäume (vermutlich Obstgehölze), einige mit Rindenmulch abgedeckte Flächen u.ä.

- Belichtung u. Belüftung

Allseitig belichteter Baukörper, d.h. keine wesentlich störenden Einflüsse erkennbar

**- Architektonische
Baugestaltung**

Durchaus angenehmer, villenähnlicher Baukörper

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels

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

**- Vorhandene Baumängel- u.
Bauschäden**

1) Mehrfamilienwohnhaus

- Feuchtigkeitsschäden innerhalb des Kellergeschosses

2) Doppelgarage

- Feuchtigkeiterscheinungen innen (eventuell lediglich Kondensat)

**- Tierischer Schädlings-
befall**

1) Mehrfamilienwohnhaus

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

2) Doppelgarage

**- Pflanzlicher Schädlings-
befall**

1) Mehrfamilienwohnhaus

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

2) Doppelgarage

**- Gesundheitsgefährdende
Baustoffe**

1) Mehrfamilienwohnhaus

Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd, o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
wie vor

2) Doppelgarage

- Bauunterhalt

1) Mehrfamilienwohnhaus

Insgesamt nicht ungepflegter Baukörper in altersgemäßem Normalzustand, nicht unerhebliche Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen ca. Ende der 1970er Jahre und mit Schwerpunkt zwischen 2000 und 2007 ausgeführt

2) Doppelgarage

Weitestgehend altersgemäßer Normalzustand

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, zweigeschossiges Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Zelt- bzw. Walmdach) sowie um eine nicht unterkellerte, eingeschossige Doppelgarage mit Flachdach (zwei Fertigteilgaragen). Zwischen dem Wohnhaus und dem Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück befindet sich zudem ein Carport in Stahlbauweise. Dieses Carport befindet sich ca. hälftig auf dem Bewertungsgrundstück und hälftig auf dem Nachbargrundstück (ebenfalls Gegenstand der Wertermittlung). Prinzipiell ist das Bewertungsgrundstück also ausgehend vom Nachbargrundstück überbaut, d.h. Stammgrundstück im Sinne des ZVG ist das Nachbargrundstück Fl. Nr. 2361/1, d.h. Eigentümer des Überbaus ist der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 2361/1. Ebenso ist das Garagengebäude auf dem Bewertungsgrundstück nur über das Nachbargrundstück Fl. Nr. 2361/1 anfahrbar, ohne dass hier entsprechend (dinglich gesicherte) Vereinbarungen getroffen wurden

Das ursprünglich ca. 1934 errichtete Wohnhaus, wurde ca. 2007 um den UG-Anbau und die Terrassen- u. Balkonanlage erweitert. Rel. umfängliche Modernisierungen erfolgten mit Schwerpunkt Ende der 1970er Jahre und Zwischen 2000 und 2007

Insgesamt angenehme Lage innerhalb von nicht mehr ganz jungem Siedlungsgebiet bzw. im Lohrer Stadtteil Sendelbach. Insbesondere Richtung Westen angenehmer Fernblick auf den Main sowie die Altstadt von Lohr a. Main

Die Entfernung zur eigentlichen Stadtmitte bzw. dem Geschäftszentrum von Lohr a. Main (z.B. das Gebiet um den Marktplatz, die Hauptstraße usw.) beträgt zwischen 1.000 und 2.000 Meter

Wohnung im Erdgeschoss von der Antragstellerin selbst genutzt, Wohnungen im Ober- u. Dachgeschoss vermietet

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

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

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheitert dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte. In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden

Soll der Verkehrswert aus mehreren der genannten Verfahren abgeleitet werden, ist dies gesondert zu begründen. Abzulehnen ist die sog. Mittelwertmethode (arithmetisches Mittel) aus Sach- u. Ertragswert

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn dem Eigentümer, Nutzer bzw. künftigen 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 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 Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Dreifamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Stellplätzen

Derartige Immobilien werden am Markt nicht primär unter dem Gesichtspunkt von Substanzwerten gehandelt, vielmehr stehen wirtschaftliche Überlegungen bzw. die Absicht einer gewinnabwerfenden Kapitalanlage im Vordergrund der Erwerbskriterien, d.h. die Verkehrswertfindung hat sich auf die Anwendung des unter Punkt 7.1.3 beschriebenen Ertragswertverfahrens nach den §§ 17 – 20 ImmoWertV zu stützen

Lediglich zu Vergleichszwecken u. zur Plausibilitätsprüfung wird zusätzlich das Sachwertverfahren nach den §§ 21 – 23 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- od. Abschläge an die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte anzupassen (prinzipiell spiegelt der Miet- u. der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren die örtlichen Marktverhältnisse wider, sodass eine Anpassung an den Markt in der Regel entfallen kann)

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 15, Abs. 1, ImmoWertV, d.h. es handelt sich um den „mittelbaren Vergleich“

Da keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für gleichartige bzw. unmittelbar vergleichbare Grundstücke vorliegen, ist es erforderlich, auf geeignete Bodenrichtwerte im Sinne des § 16 ImmoWertV zurückzugreifen

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Main-Spessart (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Lohr am Main bzw. für die Richtwertzone 7 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien und nach Kommunalabgabengesetz abgabepflichtigen Bodenrichtwert von 160.- €/m² für baureifes Land im Mischgebiet

Das Grundstück befindet sich jedoch im unmittelbaren Übergangsbereich zur Bodenrichtwertzone 21 mit einem erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien und nach Kommunalabgabengesetz abgabepflichtigen Bodenrichtwert von 265.- €/m² für baureifes Land im allgemeinen Wohngebiet

Das Grundstück ist also keiner Bodenrichtwertzone eindeutig zuzuordnen. Im sachverständigen Ermessen halte ich deshalb eine Orientierung am arithmetischen Mittel der beiden vor genannten Bodenrichtwerte für sachgerecht (mithin rd. 215.- € je Quadratmeter Grundstücksfläche)

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

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

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Main-Spessart (für die Gemarkung Lohr am Main/Bodenrichtwertnummern 7 u. 21) mit 215.- €/m² (ebf.) ohne weitere Zu- u. Abschläge anwendbar

Der Wert der bestehenden Erschließung sowie die Beiträge nach dem KAG sind diesem Richtwert ausdrücklich enthalten

Bodenwert Fl. Nr. 2361 (zum 03.03.2026) demnach:

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte	:	215,00 €/m ² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	526,00 m ²
=		=
Bodenwert (ebf.*)		: 113 090,00 €

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwert Fl. Nr. 2361 (zum 03.03.2026)

113 090.- € (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 (m ²)	sh. Seite
2361	1) 3-Familienhaus 2) Doppelgarage	464 m ² 33 m ²	31 u. 57 31 u. 57

7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m ²
2361	1) 3-Familienhaus 2) Doppelgarage	3.11 28.1 - 29 (Anhang)	mittel -----	641.- 250.-

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
2361	1) 3-Familienhaus 2) Doppelgarage	14 % 10 – 12 %	14 % 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 Ortsgröße (~ 15.000)	0,91 – 1,05	gewählt	0,93
Korrekturfaktor Marktlage (neutral)	0,90 – 1,00	gewählt	1,00
Korrekturfaktor Grundrissart (Einspanner)	0,95 – 1,05	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Wohnungsgröße (155 m² BGF/WE)	0,85 – 1,10	gewählt	0,85
Gesamtkorrekturfaktor			0,87

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 (März 2026) muss berücksichtigt werden

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

Der entsprechende Faktor (Stand November 2025) ist dort mit 221,70 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 121,70 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $221,70 : 100 = 2,217$

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	2,217
--	--------------

7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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

- 1) 3-Familienhaus (frei finanziertes Mietwohngebäude) : 60 bis 80 Jahre (gewählt 80 Jahre)
- 2) Doppelgarage (Massiv-Fertigteil) : 50 bis 60 Jahre (gewählt 55 Jahre)

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) 3-Familienhaus (frei finanziertes Mietwohngebäude) : 80 Jahre – 92 Jahre =* RND: - 12 Jahre
- 2) Doppelgarage (Massiv-Fertigteil) : 55 Jahre – 41 Jahre =** RND: 14 Jahre

*) 1934 als Ursprungsbaujahr angenommen

**) 1985 als Ursprungsbaujahr angenommen

Im Falle des Wohnhauses ergibt sich rein mathematisch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von negativen 12 Jahren. Dies erscheint selbsterklärend ungeeignet, da das Gebäude bereits saniert/modernisiert und erweitert wurde

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

Wie bereits beschrieben, wurde das ursprüngliche Wohnhaus ca. 1934 erbaut und mit Schwerpunkt 1977 und zwischen 2000 und 2007 (im Mittel 2004) saniert/modernisiert. Aus diesem Grunde ist hier ein, fiktives Baujahr zu ermitteln

Den Anteil der sanierten/modernisierten Baumasse aus dem Jahr 1977 schätze ich -im sachverständigen Ermessen- auf 30 % der Gesamtbaumasse bzw. den Anteil der sanierten/modernisierten Baumasse aus 2004 auf 40 % der Gesamtbaumasse, d.h. lediglich eine Baumasse von 30 % verbleibt aus dem ursprünglichen Baujahr

Das fiktive Baujahr ergibt sich nun aus der Summe der Produkte der entsprechenden Baujahre mit dem rel. Anteil der zugehörigen Bauwerksmasse geteilt durch 100

$$\{ (1934 \times 30) + (1977 \times 30) + (2004 \times 40) \} : 100 = \text{rd. } \mathbf{1975} \text{ (= fiktives Baujahr)}$$

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beläuft sich im Falle des Wohnhauses demnach auf 29 Jahre bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (80 Jahre GND abzüglich fiktives Alter 51 Jahre = 29 Jahre)

Die wirtschaftlichen Restnutzungsdauern können demnach wie folgt angenommen werden:

Gewählte wirtschaftliche RND: 1) 3-Familienhaus	29 Jahre (bei GND 80 Jahre)
Gewählte wirtschaftliche RND: 2) Doppelgarage	14 Jahre (bei GND 55 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 Vornhundertsatz 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 Haubitzengeschosses). Die Anwendung dieses Verfahrens ist in Fachkreisen umstritten u. wird in der einschlägigen Fachliteratur des Öfteren auch als „Rosskur“ bezeichnet

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

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

Fl. Nr.	Gebäude	Alter tat.	Alter fikt.	GND tat.	GND fikt.	Divisor linear
2361	1) Dreifamilienhaus	92	51	-----	80	63,75 %
	2) Doppelgarage	41	-----	55	-----	74,55 %

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind die ersichtlichen Mängel- u. Schäden in den angewendeten Berechnungsparametern impliziert (insbesondere in der gewählten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bzw. im Abschreibungsdivisor), d.h. ein gesonderter Ansatz ist nicht erforderlich

Baumängel- u. Bauschäden demnach: -----
--

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 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.)

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Besonderes Bauteil</i>	<i>Zeitwert zum Stichtag (p.g.)</i>
2361	- 3 x Dachgaube - Terrasse EG - Balkon OG - Äußerer Kellerabgang - Solar-Thermieanlage - Kaminofen Wohnung EG - Markise OG	3 000.- 4 000.- 2 500.- 500.- 1 250.- 500.- 250.-
Zeitwert zusammen		12 000.-

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) 3-Familienhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 41)	m ²	464 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezog- enem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 41)	€	641.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	297 424.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 42)		0,87
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	258 759.-
+			
Baunebenkosten (14 % aus 258 759.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 41)	€	36 226.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Bauneben- kosten		€	294 985.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 42)		2,217
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag		€	653 982.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 44)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	653 982.-
-			
Wertminderung wegen Alters (63,75 % aus 653 982.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 44)	€	416 914.-
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	237 068.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 237 068.- : 1 155 m³ = 205.-

7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Doppelgarage

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 41)	m ²	33 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 41)	€	250.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	8 250.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 42)		0,87
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	7 178.-
+			
Baunebenkosten (10 % aus 7 178.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 41)	€	718.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	7 896.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 42)		2,217
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	17 505.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 44)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	17 505.-
-			
Wertminderung wegen Alters (74,55 % aus 17 505.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 44)	€	13 050.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	4 455.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 4 455.- : 86 m³ = 62.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	1 000.-	} entspricht rd. 3,00 % des Gebäude-Sachwertes
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T, G usw.)	€	3 000.-	
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	2 000.-	
- Stützwände/Einfassungen	€	250.-	
- Einfriedungen/Freitreppen	€	1 000.-	
- Sonstiges	€	-----	
zusammen		↓	€ 7 250.-

Wert des Zubehörs

(Zeitwert zum Stichtag) (Küchenzeile EG) € 1 000.-

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile

(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 45 Pkt. 7.3.11 € 12 000.-

Wert der sonstigen Anlagen

€ -----

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 41) € 113 090.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- 1) 3-Familiehaus (sh. Seite 46 Pkt. 7.4.1)	€	237 068.-
- 2) Doppelgarage (sh. Seite 47 Pkt. 7.4.2)	€	4 455.-
- 3) Carport (½ Anteil pauschal geschätzt)	€	1 500.-
- 4) Nebengebäude, Unterstand usw. (p.g.)	€	0.-

Wert der **Außenanlagen** (sh. Seite 45) € 7 250.-

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

€ 12 000.-

Wert des **Zubehörs** (sh. oben)

€ 1 000.-

Wert der baulichen Anlage zusammen

↓
→ € 263 273.-

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes

€ 376 363.-

Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag

€ 376 000.-

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 41 Pkt. 7.2.4

Bodenwert Fl. Nr. 2361 demnach (zum 03.03.2026)

: 113 090.- €

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 stellen die auf dem Grundstück vorhandene Stellplätze sowie das Garagengebäude vermietbare Flächen dar, die jedoch nicht nach ihrer tatsächlichen Fläche -sondern wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet werden

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 von der Antragstellerin selbst genutzt, d.h. diesbezüglich bestehen keine Mietverhältnisse (lt. Angabe auch nicht im Innenbereich zwischen Antragstellerin und Antragsgegner)

Die Wohnung im Obergeschoss (inklusive eines Garagenstellplatzes) soll zu einem Mietzins von 530.- € (netto/kalt) vermietet sein (das entspricht einer Quadratmeter-Miete von rd. 5,70 €/m² Wohnfläche, zuzüglich Garagenstellplatz). Weitere Aussagen zum Mietverhältnis sind nicht möglich

Die Wohnung im Dachgeschoss soll zu einem Mietzins von 300.- € (netto/kalt) vermietet sein (das entspricht einer Quadratmeter-Miete von rd. 6,50 €/m² Wohnfläche). Weitere Aussagen zum Mietverhältnis sind nicht möglich

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 einem fiktiven Baujahr zwischen 1967 u. 1975, bei einer Wohnungsgröße von über 80 m² Wohnfläche u. guter Ausstattung, mit WC, Bad/ Dusche und Zentralheizung von 5,60 bis 6,20 €/m² bzw. für Wohnungen unter 50 m² von 6,00 bis 6,40 €/m² Wohnfläche gezahlt (bei gleichen Ausstattungsmerkmalen)

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung jeweils am oberen Wertniveau für angemessen

Quadratmetermiete demnach: 6,20 €/m² Wohnfläche (Wohnung Erdgeschoss)
6,20 €/m² Wohnfläche (Wohnung Obergeschoss)
6,40 €/m² Wohnfläche (Wohnung Dachgeschoss)

Für die beiden Stellplätze im Freien sind pauschal 10.- € je Stellplatz u. Monat ortsüblich, selbiges gilt auch für die beiden Stellplätze in der Garage, da diese nicht anfahrbar sind bzw. nur zu Fuß (eventuell mit Zweirad) erreichbar sind

Für die vorhandenen Kellerräume, die Terrassenfläche, die Nebengebäude usw. sind keine expliziten Mieten erzielbar bzw. sind diese ggf. in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt (insbesondere die Terrassen- und Balkonflächen im Erd- u. Obergeschoss)

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
1) 3-Familienhaus				
- Wohnung EG	92,00	6,20	570,40	6 844,80
- Wohnung OG	88,00	6,20	545,60	6 547,20
- Wohnung DG	46,00	6,40	294,40	3 532,80
2) Doppelgarage				
- Stellplatz links	-----	pauschal	10,00	120,00
- Stellplatz rechts	-----	pauschal	10,00	120,00
3) Außenstellplätze				
- Stellplatz links	-----	pauschal	10,00	120,00
- Stellplatz rechts	-----	pauschal	10,00	120,00
Summe (Rohertrag)			1 450,40	17 404,80
Rohertrag gerundet				17 405,00

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 3 % des Rohertrages genannt

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26, Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 359.- € je Wohnung u. Jahr sowie höchsten 47.- € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens: **7,27 %**

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 17,93 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren erste Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,64 €, wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung im Sinne des § 28 Abs. 3 Satz 2 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 **23,59 %**

Gewählte Instandhaltungskosten:	20 % des Rohertrages
--	-----------------------------

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

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

Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 348.- € jährlich angespart

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

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

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

Gewähltes Mietausfallwagnis demnach:	3 % des Rohertrages
---	----------------------------



Gesamt-BWK demnach:	(5 % + 20 % + 3 %) = 28 %
----------------------------	------------------------------------

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 (Mehrfamilienhausgrundstücke), außerhalb des stark ländlich geprägten Bereichs wird dort ein Zinssatz zwischen 4,00 und 5,00 % vorgeschlagen

Im vorliegend Bewertungsfall halte ich eine Orientierung am unteren Wertniveau, abzüglich 1,50 % für angemessen (u.a. wegen der noch rel. hohen Nachfrage nach derartigen Renditeimmobilien)

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

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 43 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:	28,78 Jahre*
--	---------------------

*) gewichtet nach Mietertragsanteil (~ 98,5 % x 29 Jahre + ~ 1,5 % x 14 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 28,78 J. RND u. 2,50 % LZ:	20,35
---	--------------

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

sh. Seite 44 Pkt. 7.3.9

Baumängel- u. Bauschäden demnach:	-----
--	--------------

7.6 Ertragswertberechnung:

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 50)	€		17 405.-
-				
Bewirtschaftungskosten (28 % aus 17 405.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 51)	€	-	4 873.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 52)	€	=	12 532.-
-				
Verzinsung des Bodenwertes (2,50 % aus 113 090.-)	sh. Pkt. 7.5.9 (Seite 52)	€	-	2 827.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 52)	€	=	9 705.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 52)		x	20,35
=				
Gebäudeertragswert		€	=	197 497.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 53)	€	-	-----
+				
Bodenwert	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 41)	€	+	113 090.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	310 587.-
=				
Ertragswert gerundet		€		311 000.-

Das entspricht einem Wert je m ² Wohn-/Nutzfläche von: (311 000.- : 226 m ²)	:	1 376.-
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von: (311 000.- : 17 405.-)	:	17,87

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Sachwert	Fl. Nr. 2361 (sh. Seite 48)	: 376 000.- €
Rechnerischer Ertragswert	Fl. Nr. 2361 (sh. Seite 53)	: 311 000.- €

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf der Seite 53 durchgeführte Ertragswertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 39 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Lediglich vergleichend wurde das Sachwertverfahren durchgeführt

8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der rechnerische Ertragswert auch gleichzeitig dem Verkehrswert, d.h. eine weitergehende Anpassung an den Markt ist nicht erforderlich (alle Marktkomponenten sind in den angewendeten Berechnungsparametern impliziert)

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 (03.03.2026) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Lohr am Main, Fl. Nr. 2361 311 000.- €

(in Worten: dreihundertelftausend 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, 25.03.2026

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

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: 1) Mehrfamilienwohnhaus (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	3,45	x	2,70				9,32
Bad	3,71	x	2,45				9,09
Zimmer 1	4,64	x	3,90				18,10
	+ 1,40	x	0,40				0,56
	+ 2,00	x	1,15				2,30
Zimmer 2	4,30	x	4,15				17,85
Zimmer 3	4,47	x	2,72				12,16
	+ 0,38	x	3,20				1,22
	+ 2,35 i.M.	x	0,80				1,88
Küche	2,94	x	3,60				10,58
	+ 0,95	x	0,50				0,48
Terrasse	3,00	x	6,50 x ½				9,75
	+ 1,00	x	2,90 x ½				1,45
Grundflächensumme bei Fertigmaß							94,74
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							94,74
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							2,84
Anrechenbare Wohnfläche							91,90
Wohnfläche g e r u n d e t							92,00

Einheit: 1) Mehrfamilienwohnhaus (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	3,45	x	2,70				9,32
Bad	2,10	x	2,45				5,15
WC	1,45	x	2,45				3,55
Zimmer 1	4,64	x	3,90				18,10
	+ 1,40	x	0,40				0,56
	+ 2,00	x	1,15				2,30
Zimmer 2	4,30	x	4,15				17,85
Zimmer 3	4,47	x	2,72				12,16
	+ 0,38	x	3,20				1,22
	+ 2,35 i.M.	x	0,80				1,88
Küche	2,94	x	3,60				10,58
	+ 0,95	x	0,50				0,48
Balkon	2,00	x	6,00 x ½				6,00
	+ 1,00	x	2,90 x ½				1,45
Grundflächensumme bei Fertigmaß							90,60
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							90,60
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							2,72
Anrechenbare Wohnfläche							87,88
Wohnfläche g e r u n d e t							88,00

Einheit: 1) Mehrfamilienwohnhaus (Wohnung Dachgeschoss)

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 m²
	m	x	m	m	x	m	
Diele	3,45	x	1,70				5,87
WC/Bad	2,10	x	2,00				4,20
Zimmer 1	4,20	x	1,45				6,09
	+ 3,10	x	0,80				2,48
	+ 1,20	x	2,20				2,64
	+ 1,45	x	0,60 x ½				0,44
	+ 0,80	x	0,60 x ½				0,24
Zimmer 2	3,80	x	1,60				6,08
	+ 2,70	x	0,80				2,16
	+ 1,80	x	1,10				1,98
	+ 1,40	x	0,60 x ½				0,42
	+ 0,80	x	0,60 x ½				0,24
Zimmer 3	2,80	x	1,20				3,36
	+ 1,80	x	1,10				1,98
	+ 1,80	x	0,60 x ½				0,54
	+ 1,00	x	0,60 x ½				0,30
Küche	1,90	x	3,00				5,70
	+ 2,00	x	0,90				1,80
	+ 2,50	x	0,60 x ½				0,75
	+ 0,90	x	0,60 x ½				0,27
Grundflächensumme bei Fertigmaß							47,54
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							47,54
<i>(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)</i>							1,43
Anrechenbare Wohnfläche							46,11
Wohnfläche g e r u n d e t							46,00

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

Gebäude: 1) Mehrfamilienwohnhaus (Kellergeschoss)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m²	TF m²
				HNF m²	NNF m²		
Flur/Treppe	2,65	x	3,40			9,01	
	+ 3,40	x	1,00			3,40	
	+ 0,80	x	0,60			0,48	
Abstellraum	3,20	x	1,10		3,52		
Waschküche	2,70	x	3,30		8,91		
	+ 2,20	x	1,60		3,52		
Kohlen	2,30	x	1,82		4,19		
Keller 1	3,92	x	4,52		17,72		
	+ 1,00	x	1,40		1,40		
Keller 2	4,03	x	4,17		16,81		
Keller 3	4,23	x	2,50		10,58		
	+ 2,20 i.M.	x	0,90		1,98		
Garage	6,00	x	3,00		18,00		
Summe					86,63	12,89	
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				99,52 m²/rd. 100,00 m²			

Gebäude: 2) Doppelgarage							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m²	TF m²
				HNF m²	NNF m²		
Garage links	2,80	x	5,30		14,84		
Garage rechts	2,80	x	5,30		14,84		
Summe					29,68		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				29,68 m²/rd. 30,00 m²			

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

Gebäude: 1) Mehrfamilienwohnhaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m²	EG m²	1.OG m²	2.OG m²	DG m²
Kellergeschoss	11,40	x	9,80	133,42	112,28	112,28		
	+ 2,50	x	1,05					
	+ 3,20	x	1,05					
	+ 6,50	x	3,25					
	- 3,10	x	1,75					
Erdgeschoss	11,40	x	9,80	133,42	112,28	112,28		
	+ 2,50	x	1,05					
	+ 3,20	x	1,05					
	- 3,10	x	1,75					
Obergeschoss	11,40	x	9,80					
	+ 2,50	x	1,05					
	+ 3,20	x	1,05					
	- 3,10	x	1,75					
Dachgeschoss	11,40	x	9,80					106,30
	- 3,10	x	1,75					
Summe				133,42	112,28	112,28		106,30
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				464,28 m²/rd. 464,00 m²				

Gebäude: 2) Doppelgarage								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m²	EG m²	1.OG m²	2.OG m²	DG m²
Erdgeschoss	6,00	x	5,50	33,00				
Summe				33,00				
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				33,00 m²/rd. 33,00 m²				

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

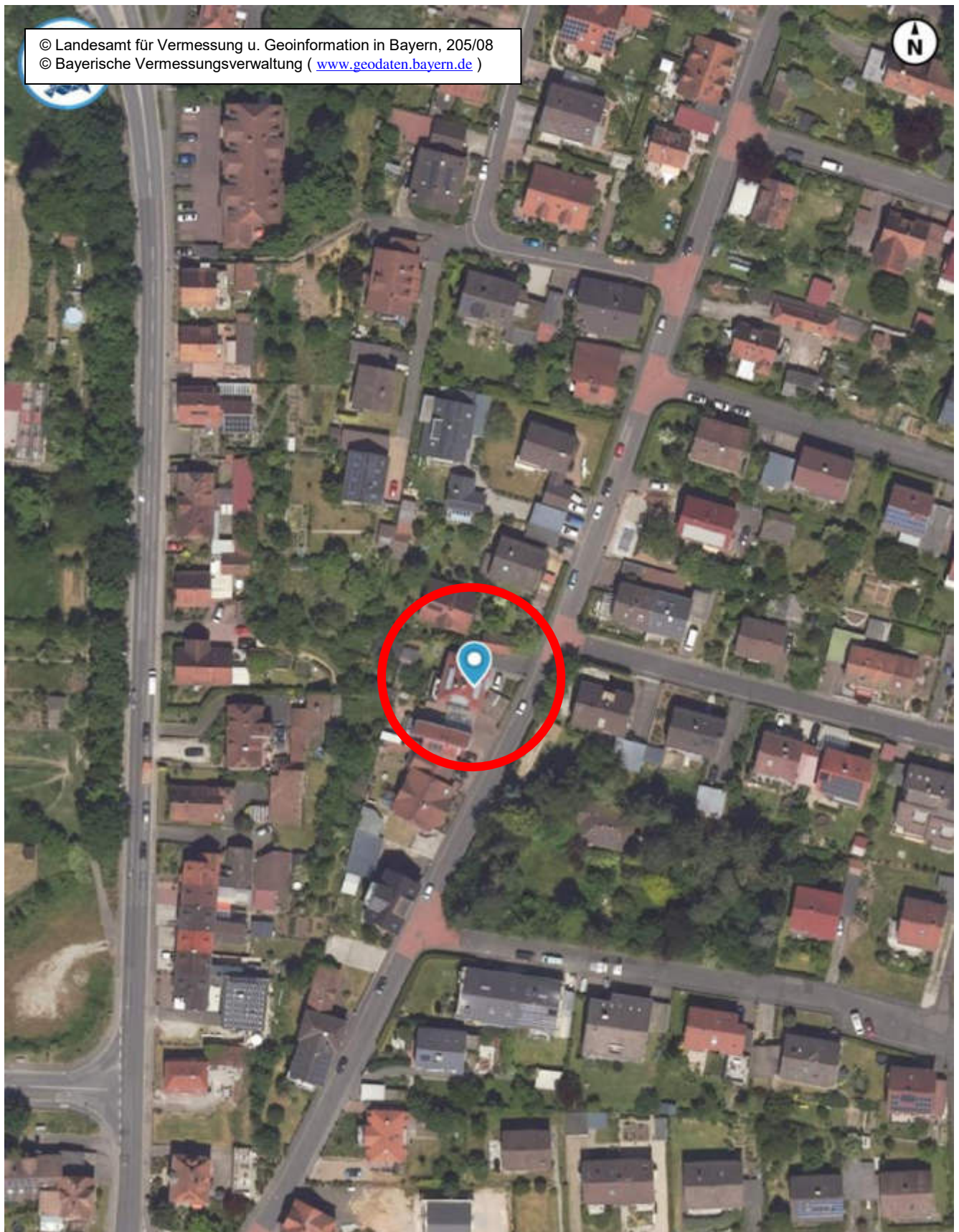
Gebäude: 1) Mehrfamilienwohnhaus				
Gebäudeteil	Fläche über BG m²	x	Höhe m	BRI m³
Kellergeschoss	133,42	x	2,40	320,21
Erdgeschoss	112,28	x	2,85	320,00
Obergeschoss	112,28	x	2,85	320,00
Dachgeschoss	106,30	x	5,50 x 1/3	194,88
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				1 155,09
Brutto-Rauminhalt gerundet				1 155,00

Gebäude: 2) Doppelgarage				
Gebäudeteil	Fläche über BG m²	x	Höhe m	BRI m³
Erdgeschoss	33,00	x	2,60	85,80
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				85,80
Brutto-Rauminhalt gerundet				86,00

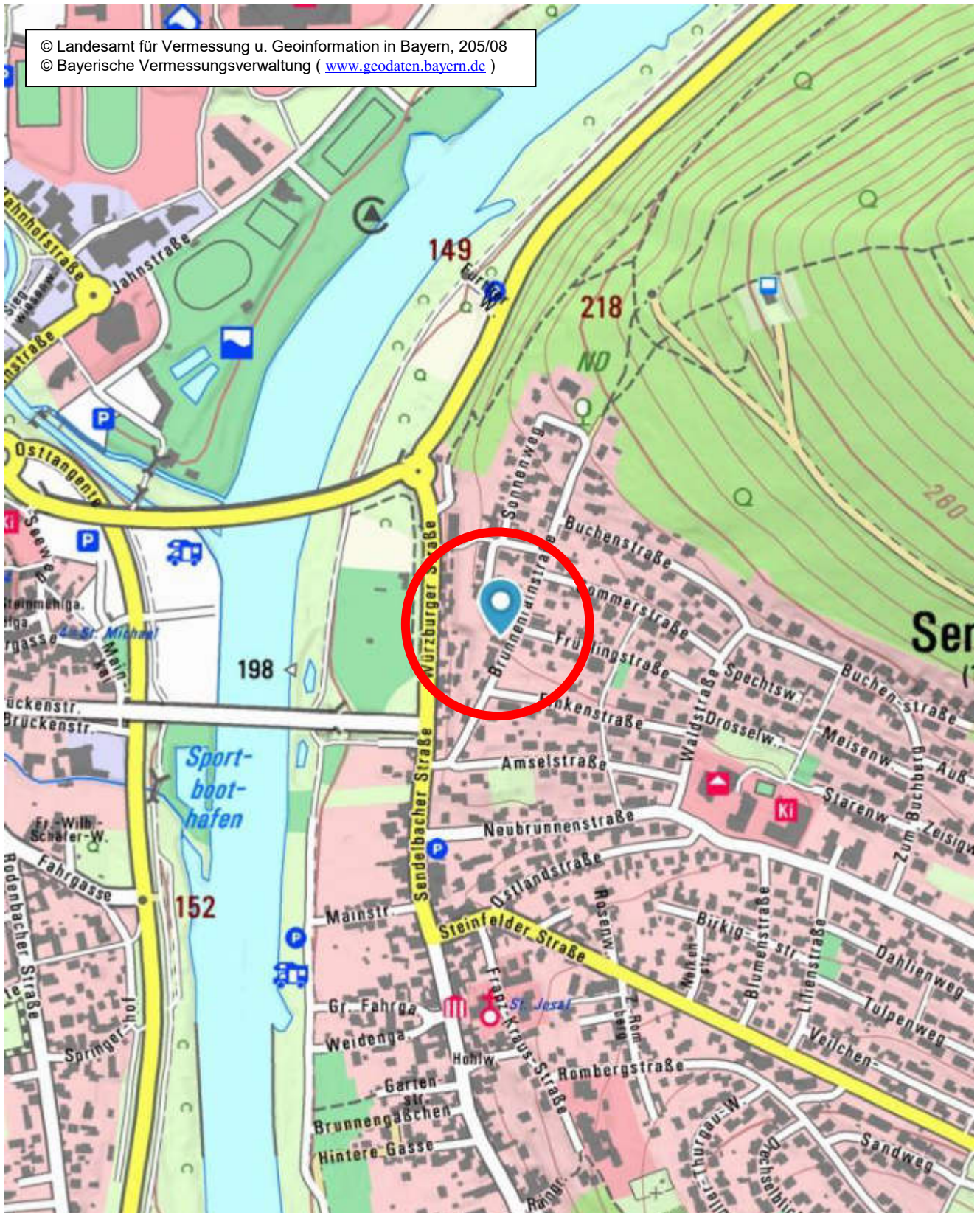
9.5 Straßenkarte



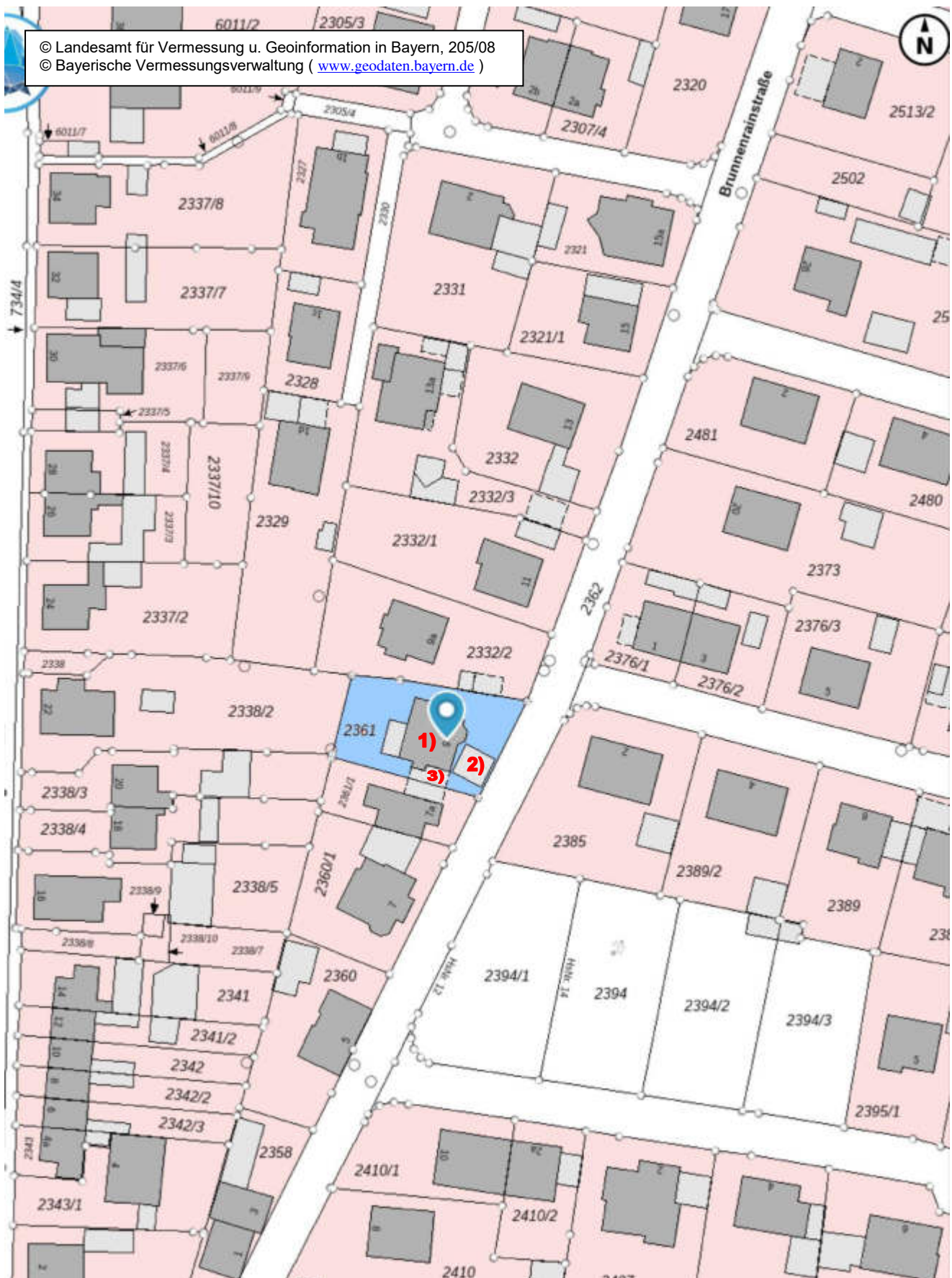
9.6 Luftbild



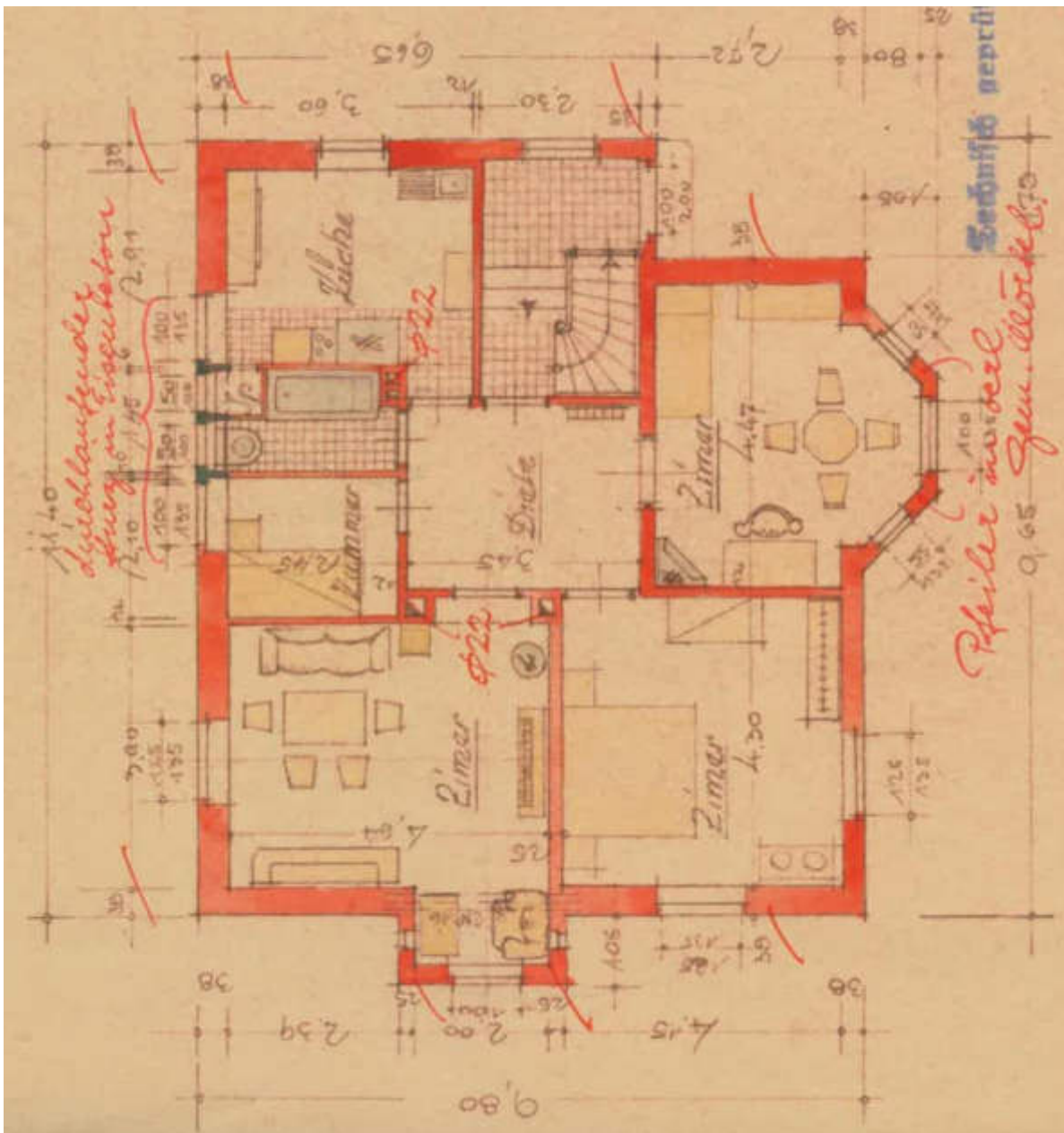
9.7 Ortsplan



9.8 Lageplan (M 1 : 1000)



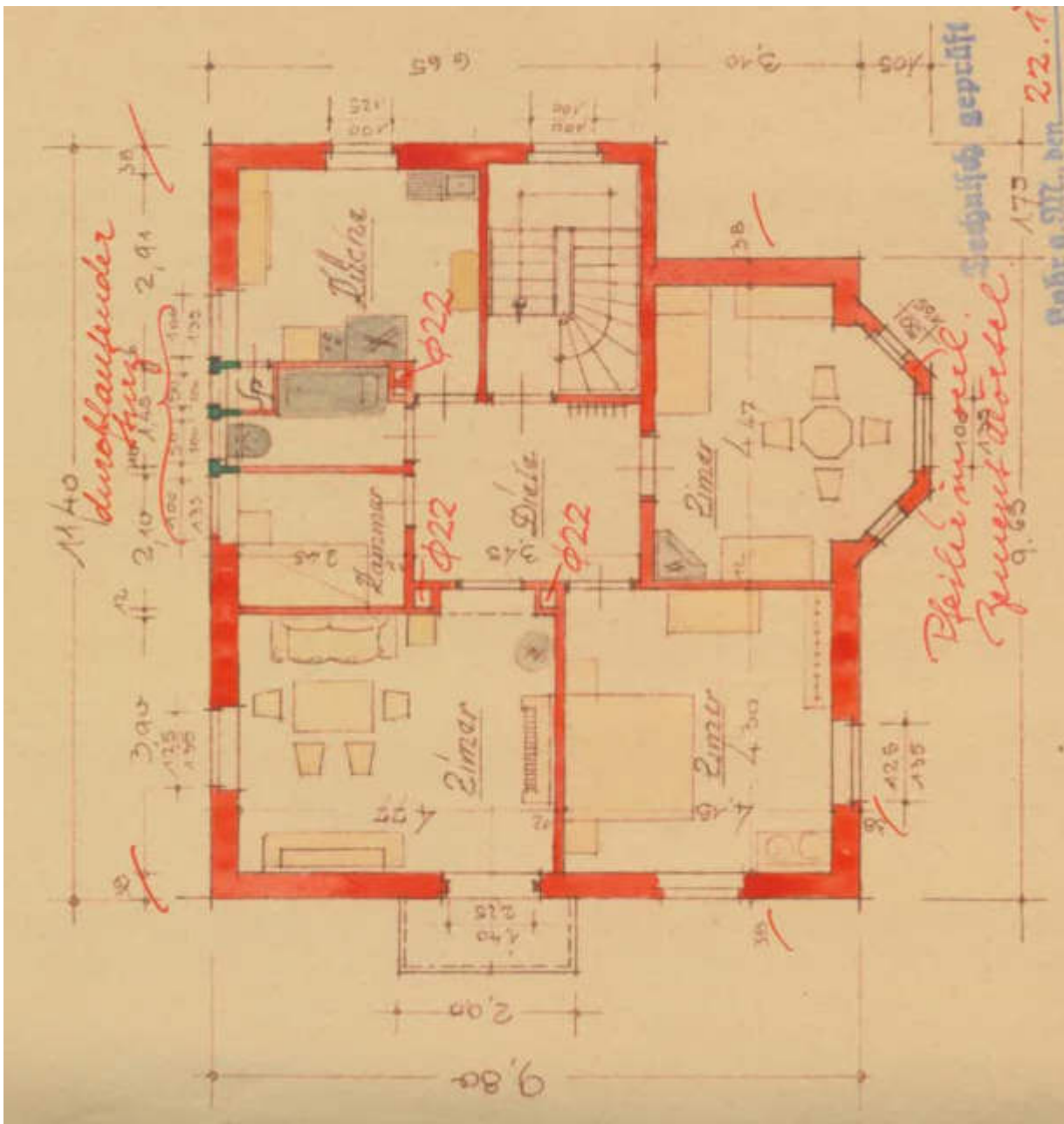
(Grundriss Erdgeschoss)



Achtung! Pläne stimmen nicht ganz mit der Wirklichkeit überein

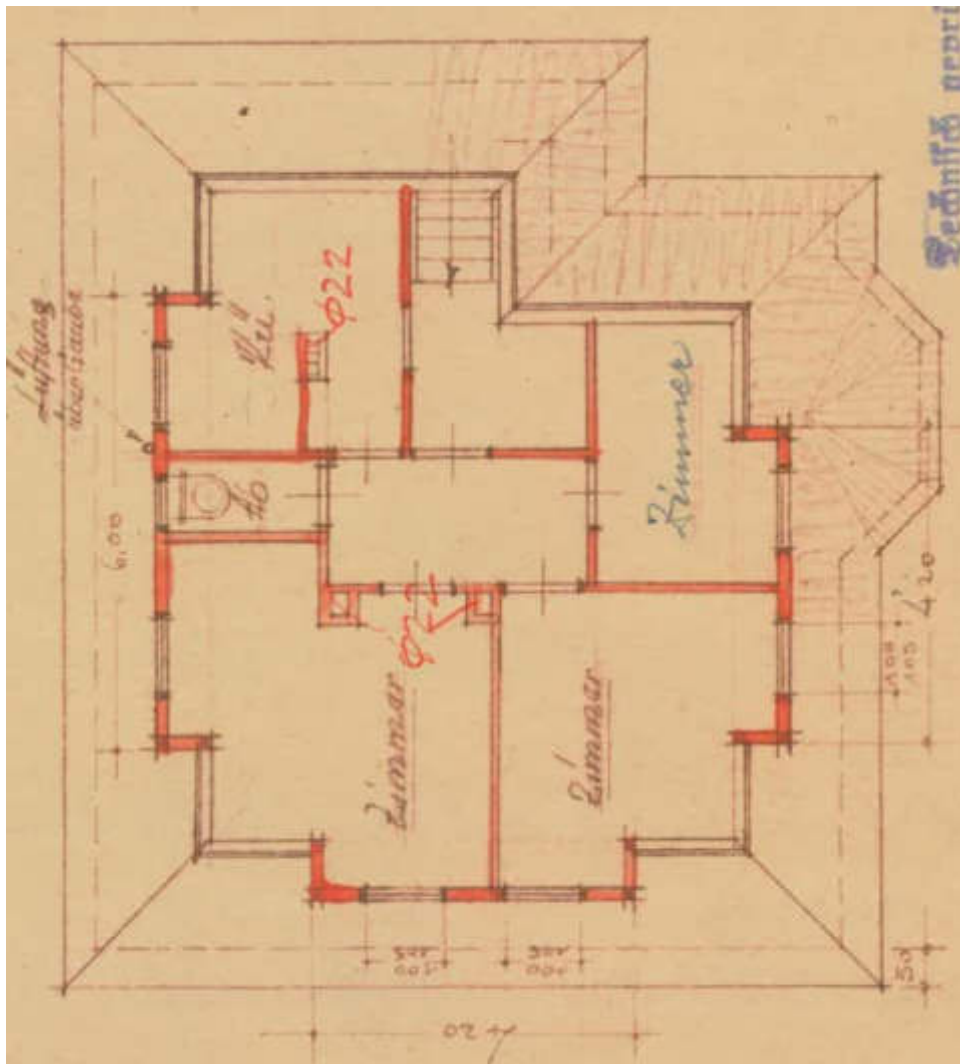


(Grundriss Obergeschoss)



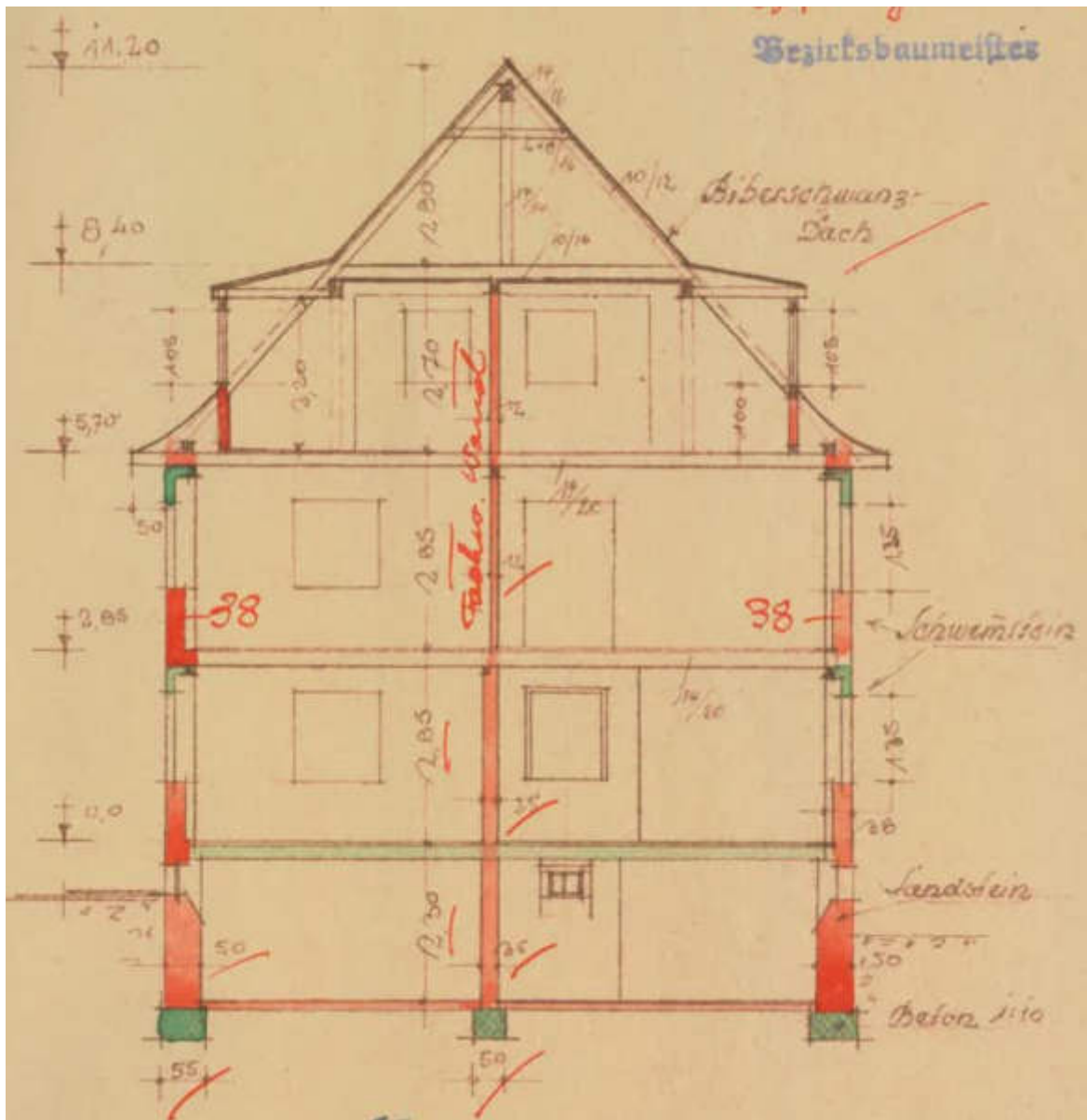
Achtung! Pläne stimmen nicht ganz mit der Wirklichkeit überein

(Grundriss Dachgeschoss)



Achtung! Pläne stimmen nicht ganz mit der Wirklichkeit überein

(Querschnitt)



Achtung! Pläne stimmen nicht ganz mit der Wirklichkeit überein

(Ostansicht)



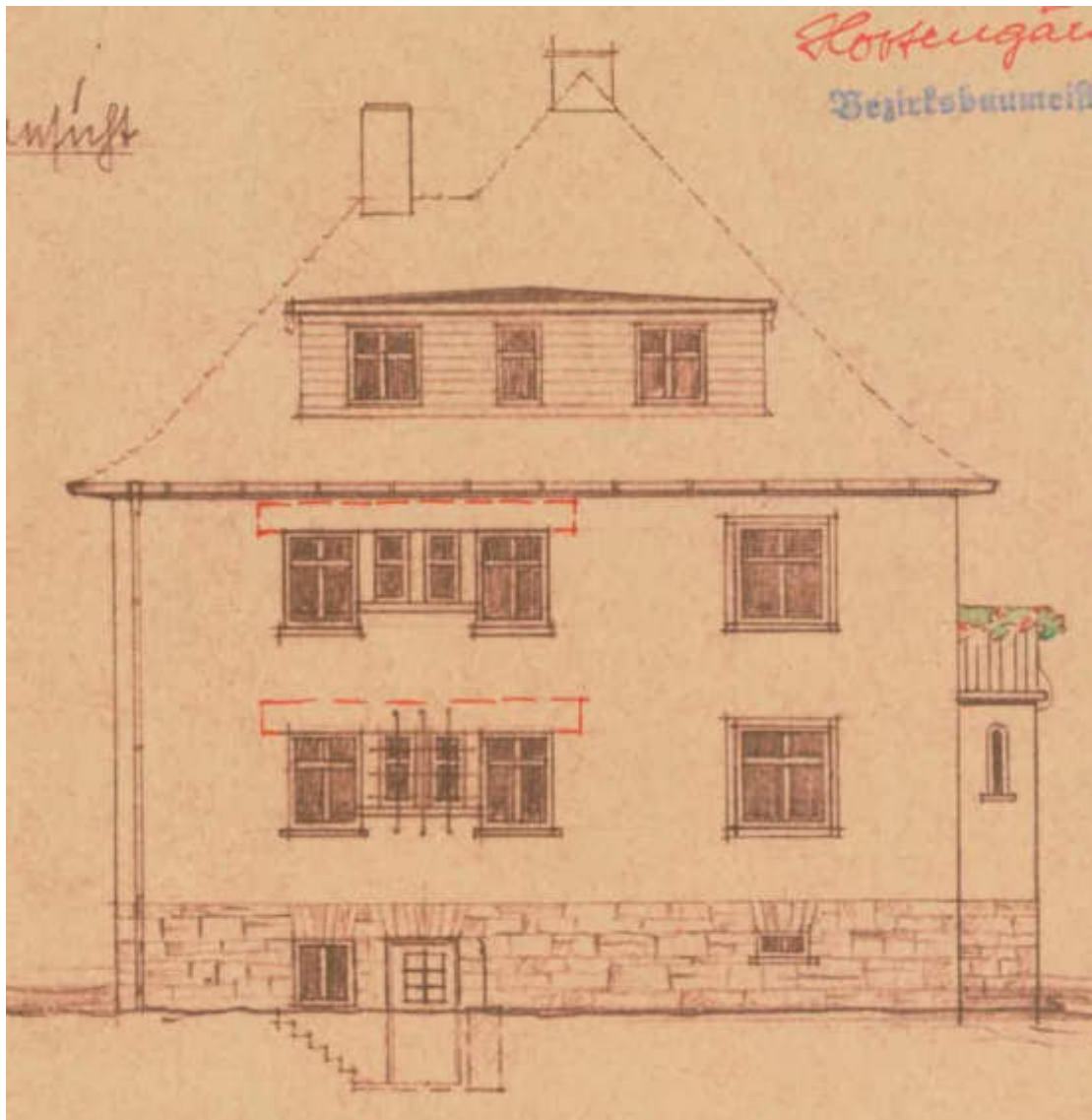
Achtung! Pläne stimmen nicht ganz mit der Wirklichkeit überein

(Südansicht)



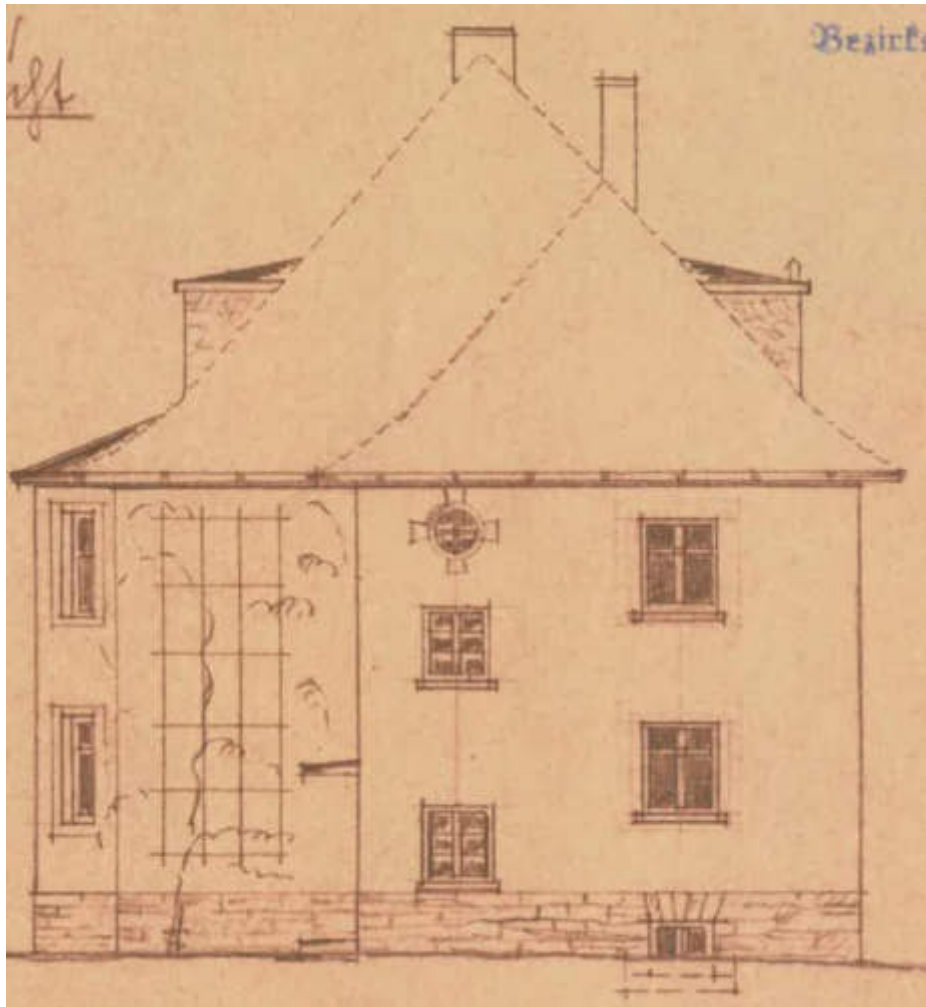
Achtung! Pläne stimmen nicht ganz mit der Wirklichkeit überein

(Westansicht)



Achtung! Pläne stimmen nicht ganz mit der Wirklichkeit überein

(Nordansicht)



Achtung! Pläne stimmen nicht ganz mit der Wirklichkeit überein

9.10 Lichtbilder (vom 03.03.2026)







1) Mehrfamilienwohnhaus: Nordseite bzw. Westseite (von NW)



2) Doppelgarage: Südseite bzw. Ostseite (von SO)





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	Kompodium 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