

Üchtelhausen/Zell, 04.09.2025

Gutachten W 03/2025

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

2 K 18/25

Qualitätsstichtag

19.08.2025 (Datum der Ortsbegehung)

Stadt/Gemeinde

97357 Prichsenstadt

Ortsteil/Straße

Altenschönbach, Schloßberggring 86

Flurstück

122

Gebäude/Bebauung

- 1) Einfamilienwohnhaus
- 2) Garage
- 3) Nebengebäude/Schuppen

Eigentümer

sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 66 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 |
| 2.3.1 Standort (Makrolage) | Seite(n) | 5 – 6 |
| 2.3.2 Standort (Mikrolage) | Seite(n) | 6 – 8 |
| 2.3.3 Standort (Umfeld) | Seite(n) | 8 |
| 2.3.4 Örtliche Infrastruktur | Seite(n) | 8 – 12 |
| 2.3.5 Wirtschaftsstruktur | Seite(n) | 12 – 14 |
| 2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung) | Seite(n) | 14 – 15 |
| 2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung) | Seite(n) | 15 |
| 2.3.8 Gestalt u. Form | Seite(n) | 15 – 16 |
| 2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation | Seite(n) | 16 – 17 |

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

| | | |
|--|----------|---------|
| 3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten | Seite(n) | 17 – 18 |
| 3.2 Entwicklungszustand | Seite(n) | 18 |
| 3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung | Seite(n) | 18 – 20 |

4.0 Gebäudebeschreibung

| | | |
|------------------------|----------|---------|
| 4.1 Allgemeine Angaben | Seite(n) | 20 – 21 |
| 4.2 Flächen u. Massen | Seite(n) | 21 – 22 |

5.0 Baubeschreibung

| | | |
|----------------------------------|----------|---------|
| 5.1 Bauweise | Seite(n) | 22 |
| 5.2 Baujahre | Seite(n) | 22 |
| 5.3 Bautechnische Beschreibung | Seite(n) | 22 – 23 |
| 5.4 Bauausführung u. Ausstattung | Seite(n) | 23 – 27 |

6.0 Bautechnische Bewertung

| | | |
|---------------------------------------|----------|---------|
| 6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt | Seite(n) | 27 – 28 |
| 6.2 Allgemeine Zusammenfassung | Seite(n) | 28 |

7.0 Wertermittlung

| | | |
|--|----------|---------|
| 7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | Seite(n) | 28 |
| 7.1.1 Vorüberlegungen | Seite(n) | 28 |
| 7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens | Seite(n) | 28 |
| 7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens | Seite(n) | 29 |
| 7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens | Seite(n) | 29 |
| 7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens | Seite(n) | 29 |
| 7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl | Seite(n) | 29 |
| 7.2 Bodenwertermittlung | Seite(n) | 30 |
| 7.2.1 Grundlage | Seite(n) | 30 |
| 7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes | Seite(n) | 30 |
| 7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung | Seite(n) | 30 – 31 |
| 7.2.4 Ergebnis Bodenwert | Seite(n) | 31 |
| 7.3 Sachwert | Seite(n) | 31 |
| 7.3.1 Vorbemerkungen | Seite(n) | 31 |
| 7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche | Seite(n) | 31 |
| 7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000 | Seite(n) | 31 |
| 7.3.4 Baunebenkosten | Seite(n) | 31 – 32 |
| 7.3.5 Korrekturfaktoren | Seite(n) | 32 |
| 7.3.6 Baupreisindizes | Seite(n) | 32 |
| 7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | Seite(n) | 32 – 33 |
| 7.3.8 Wertminderung wegen Alters | Seite(n) | 33 – 34 |
| 7.3.9 Baumängel u. Bauschäden | Seite(n) | 34 |
| 7.3.10 Außenanlagen | Seite(n) | 34 – 35 |
| 7.3.11 Besondere Bauteile | Seite(n) | 35 |
| 7.3.12 Besondere Betriebseinrichtung | Seite(n) | 35 |
| 7.3.13 Mehrwertsteuer | Seite(n) | 35 – 36 |

| | | |
|---|----------|---------|
| 7.4 Sachwert | Seite(n) | 36 |
| 7.4.1 Sachwertberechnung 1) Wohnhaus | Seite(n) | 36 |
| 7.4.2 Sachwertberechnung 2) Garage | Seite(n) | 37 |
| Fortsetzung Sachwertberechnung | Seite(n) | 37 – 38 |
| 7.5 Ertragswert | Seite(n) | 38 |
| 7.5.1 Vorbemerkungen | Seite(n) | 38 |
| 7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren | Seite(n) | 38 – 39 |
| 7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen | Seite(n) | 39 |
| 7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag | Seite(n) | 39 |
| 7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages | Seite(n) | 39 |
| 7.5.6 Bewirtschaftungskosten | Seite(n) | 40 |
| 7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten | Seite(n) | 40 – 41 |
| 7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes | Seite(n) | 41 |
| 7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag | Seite(n) | 41 – 42 |
| 7.5.10 Relativer Grundstücksanteil | Seite(n) | 42 |
| 7.5.11 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | Seite(n) | 43 |
| 7.5.12 Barwert des Jahresreinertrages | Seite(n) | 43 |
| 7.5.13 Rentenbarwertfaktor | Seite(n) | 43 |
| 7.5.14 Baumängel u. Bauschäden | Seite(n) | 43 |
| 7.6 Ertragswertberechnung | Seite(n) | 44 |

8.0 Verkehrswert

| | | |
|--|----------|----|
| 8.1 Definition des Verkehrswertes | Seite(n) | 45 |
| 8.2 Zusammenstellung der Berechnungen | Seite(n) | 45 |
| 8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | Seite(n) | 45 |
| 8.4 Marktanpassung | Seite(n) | 45 |
| 8.5 Ergebnis (Verkehrswert) | Seite(n) | 45 |

9.0 Anlagen

| | | |
|--|----------|---------|
| 9.1 Berechnung der Wohnfläche | Seite(n) | 46 |
| 9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche | Seite(n) | 46 |
| 9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche | Seite(n) | 47 |
| 9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes | Seite(n) | 47 |
| 9.5 Straßenkarte | Seite(n) | 48 |
| 9.6 Luftbild | Seite(n) | 49 |
| 9.7 Ortsplan | Seite(n) | 50 |
| 9.8 Lageplan (M 1 : 1000) | Seite(n) | 51 |
| 9.9 Lichtbilder: 27 Stück (vom 19.08.2025) | Seite(n) | 52 – 65 |
| 9.10 Literaturverzeichnis | Seite(n) | 66 |

Zusammenfassung

| | |
|--|---|
| Bezeichnung des Objektes | Fl. Nr. 122, Schloßbergring 86 |
| Gemarkung | 97357 Prichsenstadt-Altenschönbach |
| Bewertungsgegenstand | 1) Einfamilienwohnhaus 2) PKW-Garage 3) Nebengebäude/Schuppen |
| Ergebnis der Wertermittlung | Sh. Seite 45 |
| Verkehrswert | 218.000.- € (zweihundertachtzehntausend Euro) |
| Mieter/Pächter | Keine (leerstehend) |
| Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG | ----- |
| Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG | ----- |
| Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG | Sh. Beschreibung Seite 26 Küchenzeile: 1.000.- € } PV-Anlage : 1.500.- € } im Verkehrswert enthalten! |
| Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO | Keine feststellbar |
| Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB | Keine feststellbar |
| Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB | Keine feststellbar |

Ansprechpartner

| | | |
|--|-------------------|--------------------|
| Stadt Prichsenstadt | Zentrale | Tel: 09383 97500 |
| Stadt Prichsenstadt (Bauverwaltung) | Herr Kölln | Tel: 09383 975020 |
| Landratsamt Kitzingen (Gutachterausschuss) | Herr Oschmann | Tel: 09321 9286121 |
| Landratsamt Kitzingen (Bauamt) | Herr Gattenlöhner | Tel: 09321 9284000 |
| Landratsamt Kitzingen (Altlastenkataster) | Frau Förster | Tel: 09321 9286204 |
| Vermessungsamt Kitzingen | | Tel: 09321 13510 |
| Amtsgericht Würzburg (Vollstreckungsgericht) | | Tel: 0931 3812056 |

Hilfreiche Links

www.prichsenstadt.de
www.prichsenstadt.de/ortsteile/altenschoenbach/
www.meinestadt.de/prichsenstadt
www.wikipedia.org/wiki/Altenschönbach
www.wikipedia.org/wiki/Prichsenstadt
www.frankentourismus.de/orte/prichsenstadt-372/
www.steigerwaldtourismus.com/steigerwald/orte/ort/prichsenstadt/

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 04.06.2025 unter dem Geschäftszeichen 2 K 18/25 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück 122 (bebaut mit Einfamilienwohnhaus und PKW-Gara- ge) im Schloßbergring 86 der Gemarkung 97357 Alten- schönbach (Stadt Prichsenstadt) |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) soll der Verkehrswert des beschlagnahmen Grundbesitzes ermittelt werden |
| - Wertermittlungsstichtag | 19.08.2025 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/ Teilnehmer | Das Bewertungsobjekt wurde am Dienstag, 19. August 2025 durch den Unterzeichner ab 9.30 Uhr besichtigt Während der Besichtigung waren neben dem Unter- zeichner auch die Grundstückseigentümer anwesend Die Besichtigung aller Räume der bewertungsgegen- ständlichen Gebäude wurde durch vor genannte Person- en ermöglicht Die Anfertigung von Lichtbildern im Gebäudeinneren bzw. deren Einarbeitung in das Gutachten wurde von den Grundstückseigentümern ausdrücklich gewünscht Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.30 Uhr |
| - Zur Wertermittlung ver- wendete (amtliche) Unterlagen | 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. Vermes- sung in Kitzingen) im Maßstab 1 : 1000 vom 13.06.2025- Grundbuchauszug (Amtsgericht Kitzingen für Alten- schönbach, Blattstelle 1057), Ausdruck vom 25.03.2025 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)- Bauantragsmappe (Änderungen am Kamin) von März 1963 (Genehmigungsnummer 457/63 aus dem Besitz der Grundstücksmiteigentümerin |

- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
 - Bauantragsmappe (zum Wohnhausumbau) von August 1965 (Genehmigungsnummer 743/65) aus dem Besitz der Grundstücksmiteigentümerin
 - Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kitzingen (Stand 01.01.2024)
 - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kitzingen
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
 - Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Kitzingen vom 17.05.2025
- *Weitere Recherchen*
 - Landratsamt Kitzingen (Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw.)
 - Vermessungsamt Kitzingen
 - Stadt Prichsenstadt (Kasse, Bauakte, Bebauungsplan usw.)

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|-----------------------|----------------------------------|
| - Bundesland | Freistaat Bayern |
| - Regierungsbezirk | Unterfranken |
| - Stadt/Gemeinde | 97357 Prichsenstadt |
| - Gemeindeteil/Straße | Atenschönbach/Schloßberggring 86 |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|----------------------|----------------|
| - Amtsgerichtsbezirk | Kitzingen |
| - Grundbuchamt | Kitzingen |
| - Grundbuch von | Altenschönbach |
| - Blattstelle | 1057 |

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- | | |
|-----------------------------|--|
| - Lfd. Nr. des Grundstückes | 1 |
| - Gemarkung | Altenschönbach |
| - Flurstücks- Nr. | 122 |
| - Wirtschaftsart u. Lage | Schloßberggring 86, Gebäude- u. Freifläche |

- | | |
|---|--------------------|
| - Grundstücksgröße | 221 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. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis | 1 (= Fl. Nr. 122) |
| - Grundlage der Eintragung | Auflassung vom 08.12.2005; eingetragen am 08.05.2006 |
| - Eigentumsverhältnisse | Als Miteigentümer je zu ½ |

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

- | | |
|--|------|
| - Lfd. Nr. der Eintragung | ---- |
| - Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Be- standsverzeichnis | ---- |
| - Lasten u. Beschränkungen | ---- |

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

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

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- | | |
|-------------------|--|
| - Allgemeine Lage | <p>Prichsenstadt mit den Ortsteilen Altenschönbach, Bimbach, Brünnau, Järkendorf, Kirchschönbach, Laub, Neudorf, Neuses am Sand u. Stadelschwarzach ist eine Kleinstadt im unterfränkischen Landkreis Kitzingen</p> <p>Geographisch gesehen liegt die Stadt Prichsenstadt am westlichen Rande des Naturparks Steigerwald, innerhalb der fränkischen Weinbaugebiete</p> |
|-------------------|--|

Im Westen erschließt sich das Ferienland Franken mit dem Maintal

Der Ortsteil Altenschönbach selbst liegt im Nordosten des Prichsenstädter Gemeinde-/Stadtgebietes, ca. 4 km nordöstlich des Verwaltungsortes

Nächstgelegene größere Orte bzw. Städte sind der Markt Wiesentheid (ca. 5.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 6 km Entfernung), die Stadt Gerolzhofen (ca. 7.000 Einwohner) im Nordwesten (ca. 11 km Entfernung), die Stadt Volkach (ca. 9.000 Einwohner) im Nordwesten (ca. 15 km Entfernung), die historische Weinhandelsstadt Kitzingen (ca. 21.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 22 km Entfernung), die Universitätsstadt Würzburg (ca. 128.000 Einwohner) im Westen (ca. 40 km Entfernung) und die Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Nordwesten (ca. 33 km Entfernung)

- *Einwohnerzahl*

Lt. Angabe der Stadt Prichsenstadt beträgt die Einwohnerzahl der Stadt Prichsenstadt rd. 3.032 (inklusive der Ortsteile Altenschönbach, Bimbach, Brünnau, Järkendorf, Kirchschönbach, Laub, Neudorf, Neuses am Sand u. Stadelschwarzach), wobei rd. 390 Einwohner auf den Ortsteil Altenschönbach entfallen

- *Gebietsfläche*

Lt. Angabe der Stadt Prichsenstadt beträgt die gesamte Fläche des Stadtgebietes rd. 48,87 km², wobei rd. 5,62 km² auf den Ortsteil Altenschönbach entfallen

- *Einwohnerdichte*

Ca. 62 Einwohner je Quadratkilometer (gesamtes Stadtgebiet) bzw. ca. 69 Einwohner je Quadratkilometer (Ortsteil Altenschönbach)

- *Höhenlage ü. NN.*

Ortsteil Altenschönbach ca. 285 m ü. NN (alte Schule), Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 286 und 287 m ü. NN.

- *Landkreis*

Kitzingen

- *Bundesland*

Freistaat Bayern

- *Regierungsbezirk*

Unterfranken

- *Landeshauptstadt*

München (ca. 1.505.000 Einwohner, ca. 241 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage*

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südlichen Ortsrand von Altenschönbach, südlich der evangelischen Kirche bzw. ca. 100 m südwestlich des ehemaligen Wasserschlosses, ca. 30 m südöstlich der örtlichen Hauptstraße (= Staatstraße 2272)

- *Wohnlage*

Durchschnittliche, rel. stark ländliche geprägte Wohnlage ohne besondere Vor- oder Nachteile

Insbesondere nach Süden u. Osten, enge u. weitestgehend uninteressante Umgebungsbebauung

Die Entfernung zum eigentlichen Ortsmittelpunkt von Altenschönbach beträgt nur wenige Meter, die Entfernung zum Verwaltungsort Prichsenstadt beträgt rd. 4,5 km
- *Geschäftslage*

Keine klassifizierte bzw. qualifizierte Geschäftslage, allerdings Lage innerhalb von dörflichem Mischgebiet im Sinne des § 5 BauNVO, d.h. grundsätzlich auch nicht wesentlich störende, gewerbliche Nutzung vorstellbar
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz*

Der Ortsteil Altenschönbach hat einen direkten Anschluss an die Staatsstraße 2272 und die Kreisstraße KT 44

Die Bundesstraße 286 befindet sich in ca. 4 km Entfernung, die Bundesstraße 22 befindet sich in ca. 4 km Entfernung, die Bundesstraße 8 befindet sich in ca. 19 km Entfernung, die Bundesstraße 13 befindet sich in ca. 35 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Wiesentheid) ist in ca. 9 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 (Autobahnkreuz Biebelried) ist in ca. 26 km Entfernung, die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Haßfurt) ist in ca. 26 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 81 (Autobahndreieck Würzburg West) ist in ca. 49 km Entfernung zu erreichen
- *Flughäfen*

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 32 km entfernten Haßfurt

Dieser verfügt über eine 1.043 m lange und 23 m breite Asphaltpiste und ist zugelassen für Luftfahrzeuge aller Art bis 5.700 kg Höchstabfluggewicht

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 157 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 74 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 188 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 178 km Entfernung) zu finden
- *Bahnhöfe*

Die durch den Verwaltungsort Prichsenstadt führende Bahntrasse ist heute stillgelegt, d.h. die Stadt Prichsenstadt bzw. der Gemeindeteil Altenschönbach verfügt über keinen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn

Der nächstgelegene Bahnhof auf der Kursbuchstrecke 805 (Würzburg - Nürnberg) befindet sich im ca. 22 km entfernten Kitzingen bzw. im ca. 21 km entfernten Iphofen (lediglich DB-Haltepunkt),

bzw. auf der Kursbuchstrecke 920 (Ansbach - Würzburg) befindet sich im ca. 30 km entfernten Marktbreit

Nächstgelegener ICE-Bahnhof ist der Bahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 38 km Entfernung (ICE-Trasse nach Hannover auf der Eisenbahnlinie Nürnberg-Frankfurt am Main)

- Omnibusverbindungen

Der Ortsteil Altenschönbach ist durch den Omnibusverkehr Franken lediglich zeitweise an das Umland u. die umliegenden Städte u. Gemeinden angebunden

Am Ort besteht die Zustiegsmöglichkeit zu den VGN-Linien 314 (Geesdorf – Gerolzhofen), 317 (Wiesentheid – Prichtsenstadt – Gerolzhofen) u. 999 (Wasserberndorf – Wiesentheid – Ebrach)

Die nächstgelegene Zustiegsmöglichkeit zu den vor genannten Linien ist die Haltestelle „Altenschönbach Schlosshof“ in fußläufiger Entfernung

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

In Unmittelbarer Nähe ältere Wohngebäude sowie ehemalige landwirtschaftliche Anwesen, weiter nordwestlich Gaststätte, nördlich evangelische Kirche ehem. Wasserschloß usw.

- Benachbarte (störende) Betriebe

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

- Beeinträchtigung durch/ Emissionen

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen wahrnehmbar (nahe gelegene Hauptstraße zum Zeitpunkt des Ortstermins lediglich schwach frequentiert)

- Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- Kindergärten u. Kinderhorte

Im Ortsteil Altenschönbach besteht lediglich eine Kindertagespflege für Kinder im Alter von ein bis drei Jahren (maximal fünf Betreuungsplätze)

Ein Kindergarten unter religiöser (katholischer) Trägerschaft (Kindergarten St. Jakobus) ist im ca. 1 km entfernten Ortsteil Kirchschnöbach vorhanden

Neben der Betreuung der Regelkinder im Alter zwischen drei und sechs Jahren, bietet der Kindergarten Kirchschnöbach auch die Betreuung von Krippen- bzw. Kleinkindern im Alter von null und drei Jahren, sowie die Betreuung von Schulkindern an

Weitere Kindergärten befinden sich im ca. 4 km entfernten Verwaltungsort Prichsenstadt (städtische Trägerschaft) sowie im ca. 7 km entfernten Ortsteil Stadelsschwarzach (katholische Trägerschaft)

Alternativ können Eltern ihre Kinder in dem seit 2006 bestehenden Waldkindergarten (zwischen Gerolzhofen u. Wiebelsberg) betreuen lassen. Hier werden ausschließlich Kinder zwischen drei u. sechs Jahren aufgenommen. Der Waldkindergarten verfügt über lediglich 20 Betreuungsplätze

- Schulische Einrichtungen

Die Grundschule für die Schüler aus Prichsenstadt u. deren Stadtteile befindet sich im Hauptort Prichsenstadt (ca. 4 km Entfernung), die Haupt- bzw. Mittelschule befindet sich hingegen im ca. 5 km entfernten Wiesentheid (Nikolaus-Fey-Grund- u. Mittelschule)

Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit den Hauptschulklassen 5 bis 9, kann an der Mittelschule Wiesentheid mit den Mittelschulklassen 7 bis 10 (sog „M-Zug“ an Hauptschulen) auch der mittlere Bildungsabschluss (mittlere Reife) erlangt werden

- Weiterführende Schulen

Für den Besuch des Gymnasiums wählen die Schüler von Prichsenstadt für gewöhnlich das Steigerwald-Landschulheim in Wiesentheid (mathematisch/naturwissenschaftliches, neusprachliches sowie wirtschafts- und sozialwissenschaftliches Gymnasium mit Internat), oder das Egbert-Gymnasium der Abtei Münsterschwarzach (staatlich anerkannte -kostenpflichtige- Schule der Benediktiner-Abtei Münsterschwarzach) im ca. 15 km entfernt gelegenen Schwarzach am Main

Neben den vor erwähnten Schulhäusern verfügt auch die ca. 14 km entfernte Stadt Gerolzhofen über eine staatliche Realschule mit verschiedenen Schwerpunkten (mathematisch-naturwissenschaftlich-technischer Bereich, wirtschaftlicher-kaufmännischer Bereich, fremdsprachlicher Bereich mit dem Wahlfach Französisch sowie einem sozialwissenschaftlichen Bereich) sowie ein Gymnasium

Das Gymnasium in Gerolzhofen ist Außenstelle des Franken-Landschulheims Gaibach und somit Teil der Internatsschulen im Zweckverband bayerischer Landschulheime (die Schüler können unter einem sprachlichen, einem wirtschaftswissenschaftlichen und einem naturwissenschaftlich-/technischen Zweig wählen)

Weitere staatliche Realschulen des Landkreises Kitzingen befinden sich beispielsweise im ca. 22 km entfernten Kitzingen, im ca. 20 km entfernten Dettelbach sowie im ca. 15 km entfernten Volkach

Weitere zehn Gymnasien, sechs Realschulen (1 x reine Mädchenrealschule), 13 sonderpädagogische Einrichtungen, mehrere Wirtschaftsschulen, zahlreiche berufsbildende Schulen, verschiedenste Fachakademien (z.B. Fachschule für Bautechniker), die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen) sowie die Julius-Maximilians-Universität mit ihren zahlreichen Fakultäten (katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft) sind zudem im ca. 39 km entfernten Würzburg zu finden

Weitere schulische Angebote bietet die ca. 33 km entfernt gelegenen Stadt Schweinfurt. Das schulische Angebot dort umfasst vier Gymnasien (Celtis-, Walther-Rathenau-, Humboldt sowie Olympia-Morata-Gymnasium), zwei staatliche Realschulen (Sattler- u. Walther-Rathenau-Realschule), eine Wirtschaftsschule mit privater Realschule (Pelzl-Schule) mehrere berufsbildende Schulen (Ludwig-Erhard-Schule, Dr. Georg-Schäfer-Schule, Kolping-Schulwerk, Alfons-Goppel-Schule) verschiedene Fachakademien (z.B. Fahrzeugakademie, Fachschule für Maschinenbautechniker, Fachakademie für Sozialpädagogik), sowie die oben bereits erwähnte Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt

- Einkaufsmöglichkeiten

Im Ortsteil Altenschönbach selbst bestehen keine Einkaufsmöglichkeiten, im Verwaltungsort Prichsenstadt sind lediglich Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- u. mittelfristigen Bedarf gegeben (z.B. Bäckerei, Metzgerei usw.)

Gute Einkaufsmöglichkeiten (für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe bzw. praktisch aller denkbaren Warengruppen) sind im ca. 5 km entfernten Wiesentheid sowie im ca. 14 km entfernten Gerolzhofen gegeben. Ebenso sind dort alle gängigen Dienstleister (Banken, Sparkassen, verschiedene Handwerksbetriebe usw.) ansässig

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Sport- u. Freizeitmöglichkeiten im Gemeindeteil Kirchsönbach beschränken sich auf ein Sportgelände (Rasenplätze für verschiedene Ballsportarten) des SV 1948 Altenschönbach, ein Schützenhaus der Schützengesellschaft 1957 Altenschönbach, ein Gasthaus sowie eine Discothek (Tenne)

Reitmöglichkeiten bestehen beispielsweise im ca. 1 km entfernten Kirchsönbach

Der Hauptort Prichsenstadt ist zudem für seine historische Altstadt sowie die zahlreichen Gasthäuser, Café's und Weinstuben bekannt

Weitere attraktive Freizeitangebote bestehen zudem in der näheren Umgebung (verschiedene Wanderwege, z.B. um den Friedrichs-, Schloß- u. Schwanberg, Freizeitland Geiselwind, Freilandmuseum Bad Windsheim, Freizeitbad Geomaris, historisches Kitzingen, Mainschiffahrt Volkach, Baumwipfelpfad Ebrach u.v.m.)

Insgesamt ist die Umgebung u. auch das gesamte Gebiet der Stadt Prichsenstadt geprägt von Tourismus, Gastronomie u. dem Weinbau

Als Sehenswürdigkeiten des Gemeindeteils Altenschönbach gelten insbesondere die evangelische Kirche, das ehemalige Wasserschloss mit seinem Nachfolgebau von 1848 und die alte Synagoge aus dem 18. Jahrhundert

Als Sehenswürdigkeiten der Stadt Prichsenstadt gelten u.a. die Friedhofsarkaden mit freistehender Kanzel, das West- u. das Stadttor, das Rathaus, der Freihof, die evangelische Kirche sowie das historische Ensemble am Karlsplatz

Die Lage am Rande des Naturparks Steigerwald bzw. innerhalb des Ferienlandes Franken unterstreicht den hohen Wohn- u. Freizeitwert der Umgebung

- Vereinsleben

Das Vereinsleben in der Stadt Prichsenstadt kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

Alleine für den Ortsteil Altenschönbach weist das Vereinsregister vier aktive Vereine und Interessengemeinschaften aus (insgesamt 41 Vereine im gesamten Stadtgebiet)

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Prichsenstadt bzw. der Ortsteil Altenschönbach sind ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Insbesondere die bereits beschriebene Lage innerhalb des Naturparks Steigerwald u. die Nähe zum Main mit den fränkischen Weinbaugebieten bzw. dem Ferienland Franken sind erwähnenswert

Weitere Naturparks (z.B. Bayerische Rhön, Spessart, Hassberge, Frankenhöhe usw.) sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar

- Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung der Einwohner von Prichsenstadt ist durch eine Allgemeinmedizinische Praxis, eine Zahnarztpraxis zwei Praxen für Homoöpathie und Naturheilkunde sowie zwei Praxen für Physiotherapie gewährleistet

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können zudem in der örtlichen Apotheken erworben werden (im Verwaltungsort Prichsenstadt)

Das Kreiskrankenhaus (Klinik Kitzinger Land) befindet sich im ca. 22 km entfernten Kitzingen

Weitere Krankenhäuser befinden sich beispielsweise auch im ca. 14 km entfernten Gerolzhofen (Geomed-Klinik) bzw. im ca. 15 km entfernten Volkach (Helios-Klinik)

Eine Klinik für traditionelle chinesische Medizin und biologische Heilverfahren befindet sich ebenfalls im ca. 14 km entfernten Gerolzhofen (Klinik am Steigerwald)

- Kirchen

Die Bevölkerung von Prichsenstadt ist überwiegend römisch-katholisch geprägt und gehört zur Diözese Würzburg

Im Ortsteil Altenschönbach ist ein evangelisches Gotteshaus (St. Marien) vorhanden. Eine Kirche für die katholische Bevölkerung von Altenschönbach befindet sich im Verwaltungsort Prichsenstadt (Stadtpfarrkirche St. Sixtus)

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener etablierter Religion befinden sich im Stadtgebiet des ca. 22 km entfernten Kitzingen (z.B. Gebetshaus der Neuapostolen und der Zeugen Jehovas, Freie Christengemeinde, Verein Neue Moschee usw.)

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort Prichsenstadt bzw. der des Landkreises Kitzingen ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels- u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 56,50 % der Beschäftigten. Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich produzierendes Gewerbe bzw. der sekundäre Sektor (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 41,00 %). Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 2,50 % eine nur untergeordnete Rolle, ist jedoch mit bestimmten Sonderkulturen (z.B. dem Weinbau) vertreten

Zusätzlich stellt der Fremdenverkehr -mit rd. 11.000 Gästeübernachtungen jährlich- einen nicht unerheblichen Wirtschaftsfaktor dar

Größerer Arbeitgeber am Ort ist beispielsweise die StarCake Hanina GmbH (Herstellung von Backwaren), bedeutender Arbeitgeber im Stadtgebiet ist z.B. die Firma Mero-TSK (Herstellung von Stahlgerüstbausystemen)

Zahlreiche Einwohner von Prichtsenstadt finden ihren Arbeitsplatz auch bei der Industrie im nahe gelegenen Kitzingen. Große Arbeitgeber dort sind beispielsweise die Automobilzulieferer „FS-Fehrer-Automotiv“, „Franken-Gießerei“ sowie das Entwicklungszentrum „Leoni“

Weitere über die Grenzen hinaus agierende Betriebe dort sind z.B. der GEA-Konzern (Planung u. Bau kompletter Braustätten auf der ganzen Welt), das Traditionsunternehmen Seiler (Produktion von Klavieren u. Pianos) sowie das Logistikzentrum der Firma Netto

Ein negativer Pendlersaldo von -793 bei rd. 1.531 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein durchschnittliches Arbeitsplatzangebot der Stadt Prichtsenstadt auf (ca. 738 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze am Ort vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Kitzingen liegt im Berichtsmonat Juli bei rd. 3,00 % und liegt damit unter der Bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 4,00 %

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

350,00 %
350,00 %
330,00 %

- *Zentralitätsstufe*

Kein Ort mit zentraler Bedeutung bzw. Einstufung

- *Gebietskategorie*

ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)

- *Kaufkraftkennziffer*

Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Kitzingen beträgt **98,90**

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

Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100, d.h. die Kaufkraft der Einwohner des Landkreises Kitzingen verfügt im Mittel „nur“ über 98,90 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- *Umsatzkennziffer*

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

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

Die Umsatzkennziffer des Landkreises Kitzingen beträgt **85,40**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 14,60 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes

- Zentralitätskennziffer

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

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

Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Stadt oder Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt, d.h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen

Für den Landkreis Kitzingen ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **86,35** (= abfließende Kaufkraft)

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- Straßenart

Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße (südlicher Abzweig vom Schloßbergring) Sackgasse ohne Wendemöglichkeit

- Zufahrtsmöglichkeiten

Das Bewertungsobjekt im Schloßbergring 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 zunächst 50 km/h, etwa ab halber Höhe des Bewertungsgrundstücks 30 km/h (Zone 30)

- Straßenausbau

Die Straße im Bereich des Bewertungsobjektes ist voll ausgebaut

Beiderseitig der Fahrbahn sind befestigte Gehwege vorhanden. Befestigung Fahrbahn und Gehwege Bitumen-Schwarzdecke (südlicher Abzweig des Schloßbergrings lediglich einfacher Ausbau ohne baulich getrennte Gehwege)

Straßenlaternen sind in regelmäßigen Abständen (einseitig der Fahrbahn) installiert (nicht im südlichen Abzweig des Schloßbergrings)

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsobjektes (inklusive der Gehwege) ca. 9,00 m bzw. ca. 5,00 m im südlichen Abzweig des Schloßbergrings)

- Öffentliche Stellflächen

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

Zahlreiche Stellplätze sind hier entlang der Fahrbahn bzw. entlang der Gehwege vorhanden

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

Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als eher gering bzw. nur durchschnittlich hoch eingestuft werden

- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Telefon
- Breitbandkabel (DSL mit bis zu 250 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Telefon

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt

Annähernd rechteckig (sh. Katasterplan in Anlage)

- Straßenfrontlänge

Die Straßenfrontlänge zum Schloßbergring beträgt rd. 15,00 m (Nordgrenze) bzw. ebenfalls rd. 15,00 m (Westgrenze)

- Grundstücksbreite

Die mittlere Grundstücksbreite (von Südwesten nach Nordosten) beträgt rd. 15,00 m

- Grundstückstiefe

Die mittlere Grundstückstiefe (von Südosten nach Nordwesten) beträgt ca. 15,00 m

- Grundstückstopografie

Minimal nach Nordwesten fallendes Gelände (Höhenunterschied von Nordosten nach Südwesten weniger als ein Meter)

- Baugrund/ Bodenklasse

Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus

- Grundwasserstand

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt

Auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Schönbach), sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht zu vermuten

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück zudem nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes

(in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen (diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt)

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

- Altlasten

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

Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Kitzingen vom 17.05.2025 (vertreten durch Frau Förster) befindet sich das Flurstück 122 der Gemarkung Altenschönbach **nicht** im Altlastenkataster „ABuDIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landratsamtes Kitzingen) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

- Kriegs-Altlasten

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

- Oberflächenbeschaffenheit

Derzeit sind ca. 70 % des Grundstückes mittels der aufstehenden Baukörper versiegelt. Die Wertermittlung geht davon aus, dass anfallendes Oberflächenwasser entweder durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz oder durch ausreichende Sickerflächen auf eigenem Grund ausreichend abgeführt wird

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- Baulasten

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

- Denkmalschutz

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

- Ensembleschutz

Lt. Angabe der Stadt Prichsenstadt tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich des Bewertungsgrundstückes nicht

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

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

Lt. Auskunft der Stadt Prichsenstadt 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 Prichsenstadt ist für das Bewertungsgrundstück der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch sowie der Kanalbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz und der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Prichsenstadt 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

Bezüglich des Bewertungsgrundstückes konnten -trotz intensivster Bemühungen- weder bei der Stadt Prichsenstadt, noch beim Landratsamt Kitzingen bzw. Staatsarchiv Würzburg Planunterlagen bzw. entsprechende Baugesuche ermittelt werden

Eine Baugenehmigung aus dem August 1965 (Genehmigungsnummer 743/65) wurde jedoch durch die Grundstücksmiteigentümerin zur Verfügung gestellt. In Bezug auf die Baumasse (Außenmaße, Höhen usw.) stimmen die Darstellungen im Baugesuch mit der Wirklichkeit überein, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die formelle u. materielle Legalität der baulichen Anlagen gewährleistet ist (lediglich die Grundrissgestaltung ist stark abweichend sowie der Ausbau des Dachgeschosses ist nicht genehmigt, erscheint jedoch problemlos genehmigungsfähig)

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind weder der Stadt Prichsenstadt noch dem Landratsamt Kitzingen bekannt

*- Stand der Bauleit-
planung*

Im Bereich des Bewertungsgrundstückes 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- u. Erschließungsbeiträge) ordnungsgemäß abgerechnet u. entrichtet

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

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

Lt. Aussage der Stadt Prichsenstadt bzw. gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich um eine gemischte Baufläche (M)

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

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

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen u. der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben

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

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

- 1 Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen u. Wohngebäude
- 2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten u. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- 3 Sonstige Wohngebäude
- 4 Betriebe zur Be- u. Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

- 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 6 Sonstige Gewerbebetriebe
- 7 Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
- 8 Gartenbaubetriebe
- 9 Tankstellen

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

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

Gemäß § 17, Abs. 3 Satz 3, können in Gebieten die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige Belange nicht entgegenstehen

- Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Geschossflächenzahl -in dörflichen Mischgebieten- 1,20

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

§ 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- Tatsächliche Grundflächenzahl (GRZ)

| | | |
|-----------------|------------------|----------|
| BGF EG Wohnhaus | (sh. Anlage) | = 104,16 |
| BGF Vordach | 3,80 x 2,00 | = 7,60 |
| BGF EG Garage | (sh. Anlage) | = 22,00 |
| Garagenzufahrt | 4,00 x 3,00 i.M. | = 12,00 |
| Nebengebäude | 4,00 x 2,00 | = 8,00 |

zusammen = 153,76

Berechnung GRZ: $153,76 \text{ m}^2 : 221 \text{ m}^2 = 0,696$

GRZ tatsächlich: ~ 0,70 (max. zul. 0,80)

- Tatsächliche Geschossflächenzahl

| | | |
|-----------------|----------------|----------|
| BGF EG Wohnhaus | (sh. Anlage) | = 104,16 |
| BGF OG Wohnhaus | (sh. Anlage) | = 104,16 |

zusammen = 208,32

Berechnung GFZ: $208,32 \text{ m}^2 : 221 \text{ m}^2 = 0,943$

GFZ tatsächlich: ~ 0,94 (max. zul. 1,20)

- *Anmerkung*

Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ findet das Dachgeschoss keine Berücksichtigung, da die erforderliche lichte Höhe von 2,30 nicht bzw. nicht über mehr als zwei Drittel der Grundfläche vorhanden ist

Das Kellergeschoss findet ebenfalls keine Berücksichtigung, da es größtenteils unterhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt, bzw. die Deckenunterkante des KG im Mittel weniger als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche
- *Erforderliche Stellplätze*

Auf dem Grundstück sind zwei KFZ-Abstellplätze bei einer abgeschlossenen Wohneinheiten realisiert

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Stadt Prichsenstadt 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*
 - 1) Wohnhaus

Teilunterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach)
 - 2) PKW-Garage

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude mit Flachdach (darauf Freisitz)
- *Grundrissgestaltung*
 - Kellergeschoss

1) Wohnhaus:
Im südlichen Gebäudebereich kleinerer Teilkeller (derzeit nur über Leiter zugänglich)
 - Erdgeschoss

Eingangsbereich mit Garderobe u. Treppenzugang zum Obergeschoss, Hauptflur, links Zimmer, rechts Abstellraum unter Treppe, rechts weiterer Eingangsbereich mit Zimmer u. geplantem Bad, im hinteren Gebäudebereich Kellerersatzraum (von dort Zugang zum Keller)
 - Obergeschoss

Zentraler Flur mit Spindeltreppe zum Dachgeschoss, offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich, Bad sowie ein Zimmer sowie Zugang zum Freisitz auf der Garage
 - Dachgeschoss

Kleiner Flur, Hausanschluss-/Heiz-/Abstellraum, ein Kinderzimmer sowie Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
 - Erdgeschoss

2) PKW-Garage
PKW-Garage für einen PKW
- *Erweiterungsmöglichkeiten*

GRZ u. GFZ annähernd bestmöglich ausgenutzt, d.h. keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar

- *Deckennutzlasten*

Statische Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keinerlei derartige Unterlagen bei Behörden verfügbar

Die Wertermittlung geht davon aus, dass die vorhandenen Decken gemäß DIN 1055 T 3 bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit (mindestens für Wohnzwecke) aufweisen

4.2 Flächen u. Massen

- *Vorbemerkung*

Die Berechnung der Flächen und Massen wurde mit Hilfe der Eingabepläne aus dem Besitz der Grundstücksmiteigentümerin durchgeführt (in Bezug auf die Wohnfläche lediglich überschlägig, da tatsächlich vorgefundene Grundrisse erheblich von den Planunterlagen abweichen)

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

- *Wohnfläche (WFL)*

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV 2004) überschlägig ermittelt (Anlagen)

1) Wohnhaus

WFL demnach:
rd. 185 m²

- *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 (WoFIV 2004) zählen

**1) Wohnhaus
2) Garage**

NFL demnach:
**rd. 30 m²
rd. 18 m²**

- *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

**1) Wohnhaus
2) Garage**

BGF demnach:
**rd. 328 m²
rd. 22 m²**

- *Brutto-Rauminhalt (BRI)*

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

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

Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005

BRI demnach:

1) Wohnhaus

rd. 826 m³

2) Garage

rd. 66 m³

- Funktions- u. Nutzungs-
kennzahlen

BGF/BRI : 328 m² : 826 m³ = 0,40 (normal)

WFL/BRI : 185 m² : 826 m³ = 0,22 (normal)

1) Wohnhaus

WFL/BGF : 185 m² : 328 m² = 0,56 (gut)

2) Garage

BGF/BRI : 22 m² : 66 m³ = 0,33 (normal)

NFL/BRI : 18 m² : 66 m³ = 0,27 (normal)

NFL/BGF : 18 m² : 22 m² = 0,82 (gut)

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) Wohnhaus

Unbekannt, Grundsubstanz vermutlich zwischen 1920 und 1930 (eventuell auch älter), Erweiterung und Aufstockung vermutlich 1965

2) Garage

Vermutlich 1965

- Sanierung/Modernisierung

1) Wohnhaus

- Großteils Erneuerung der Fenster ca. in den 1980er Jahren

- Rel. umfängliche Sanierung und Modernisierung (innen) sowie Ausbau des Dachgeschosses mit Schwerpunkt zwischen 2006 und 2013 bzw. heute (Umbau jedoch -insbesondere im Erdgeschoss- nicht abgeschlossen)

2) Garage

- Erneuerung des Garagentores ca. 2017

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 19.08.2025 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

| | |
|---------------------------------|--|
| - Fundamente/Gründung | Nicht feststellbar, Altbau vermutlich Bruchstein- bzw. Stampfbeton-Fundamente, Erweiterungsbau vermutlich Stampfbeton-Streifenfundamente |
| - Außenwände | Nicht feststellbar, Kellerumfassungswände vermutlich Bruchstein-Mauerwerk, Umfassungswände Altbau eventuell Vollziegel-Mauerwerk, Holz-Fachwerk o.ä., Umfassungswände Erweiterungsbau vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk |
| - Innenwände | Nicht feststellbar, vermutlich z.T. wie vor, z.T. Porenbeton-Mauerwerk, z.T. KSL-Mauerwerk, größtenteils Gipskarton-Metallständerwände usw. |
| - Decken Konstruktion | Über Kellergeschoss -soweit erkennbar- Stahl-/Stein-Kleingewölbedecke (sog. preußische Kappen), ansonsten vermutlich z.T. Holz-Balkendecken, Erweiterungsbau eventuell schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken |
| Aufbau | Soweit erkennbar, z.T. Rohbeton, z.T. Zementestrich, z.T. Trockenestrich |
| Untersichten | Größtenteils abgehängte Trockenputzflächen in entsprechender Qualitätsstufe gespachtelt (mit hellem Farbanstrich), z.T. mit Einbauleuchten, z.T. Rauputz, im Wohnraum Obergeschoss z.T. sichtbare Holz-Balken u.ä. |
| - Dach Konstruktion | Nadelholz-Dachstuhl (soweit erkennbar zweisäuliger Kehlbalkendachstuhl) |
| Wärmedämmung | Mineralwolle zwischen Sparren sowie Mineralwoll-Untersparrendämmung (insgesamt ca. 220 mm) |
| Eindeckung | Beton-Dachsteine |
| Rinnen u. Fallrohre | Verzinktes Stahlblech |
| - Treppen EG – OG | Holz-Wagentreppe mit Vinyl- bzw. Laminatbelag sowie Edelstahl-Handlauf |
| OG – DG | Holz-Spindeltreppe mit Holz-Handlauf und Edelstahl-Staketenfüllung |
| DG – Spitzboden | Holz-Boden-Klapptreppe (Bodenluke) |

- Wandbehandlung

außen

Größtenteils mineralische Putzflächen mit Farbanstrich (sanierungsbedürftig), teilw. unverputzt

innen

Erdgeschoss größtenteils Trockenputzflächen, teilw. unverputzt, ansonsten Tapeten verschiedener Arten, Rauputzflächen u.ä.

- Fenster

Holz-Isolierglasfenster mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen (z.T. Baujahr 2013, z.T. aus den 1980er Jahren), Dachgeschoss zudem Kunststoff-Isolierglas-Dachliegefenster (Schwingflügel)

- Sonnenschutz

Kein außenliegender Sonnenschutz

- Türen

Eingangstüren

Haupteingang Nordseite lasierte Holz-Füllungstür mit Gussglas-Füllung (eine Füllung beschädigt), weiterer Eingang Westseite ebenfalls Holz-Füllungstür mit Gussglas-Lichtausschnitten, Nebeneingangstür Ostseite Holz-Nebeneingangstür mit Gussglas-Ausschnitt

Innentüren

Massivholz-Füllungstüren (sog. Landhaustüren) mit Futter und Verkleidung (z.T. mit Lichtausschnitten), z.T. Ganzglastüren u.ä.

- Fußböden

Erdgeschoss z.T. Laminat bzw. Vinyl, z.T. Rohbeton, z.T. Trockenestrich, Obergeschoss z.T. Laminat, z.T. Granitfliesen, z.T. Holz-Dielen, Nassraum keramische Fliesen, Dachgeschoss Laminat bzw. Nassraum keramische Fliesen

- Heizung

Zentrale

Gas-Brennwerttherme (System „Junkers“, Nennwärmeleistung nicht feststellbar, Baujahr -nach Angabe- ca. 2006)

Warmwasserbereitung

Zentral über Heizzentrale, zudem Kaminofen für feste Brennstoffe mit separatem Warmwasser-Pufferspeicher (vermutlich sowohl zur Brauchwassererwärmung als auch zur Heizungsunterstützung)

Heizkörper

Pulverbeschichtete Stahlblech-Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Bad, Küche u. Essbereich -lt. Angabe- elektrische Fußbodenheizung, im Erdgeschoss wohl geplante Fußbodenheizung auf Warmwasserbasis

Brennstoffbevorratung

Flüssiggas-Erdtank (Nenninhalt -lt. Angabe- rd. 2.500 Liter, Baujahr ca. 2006)

- Installation

Gasleitung

Verpresste Kupferleitungen (Zustand -soweit erkenn- bzw. beurteilbar- gut)

Frischwasser

Soweit erkennbar, verpresstes Kunststoff-/Alu-Verbundrohr (Zustand -soweit erkenn- bzw. beurteilbar- gut)

Heizleitungen

Nicht feststellbar, vermutlich wie vor

Abwasser

Soweit erkennbar Hochtemperaturrohre (Zustand -soweit erkenn- bzw. beurteilbar- gut)

- Sanitär

Kellergeschoss
Erdgeschoss
Obergeschoss

Lediglich geplanter Nassraum

Bad (1 x Eckwanne, 2 x Waschtisch, 1 x WC, 1 x Urinal), teilw. raumhoch, teilw. halbhoch gefliest, Küche (Spülen- und Spülmaschinenanschluss)
WC (1 x WC, 1 x Waschtisch) teilw. gefliest

- Elektro

Funktionsfähige E-Installation, den einschlägigen EVU- und VDE-Richtlinien entsprechend

Gesamte Installation (zumindest im ausgebaute Bereich) unter Putz mit Schutzkontakten und Fehlerstromabsicherung

Strom- und Lichtauslässe in ausreichender Anzahl vorhanden

- Wärmeschutz

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

Insgesamt durchschnittlicher Standard (Fenster zwar bereits isolierverglast, größtenteils jedoch veraltet, Dach bereits energetisch saniert, Außenwände ohne zusätzlichen Wärmeschutz 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 nach Baujahr 1965- bereits seit 01.07.2008 verstrichen bzw. -für Wohngebäude vor Baujahr 1965- bereits seit 01.01.2008 verstrichen)

- Schallschutz

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar, eventuell jedoch teilw. Trittschalldämmung unter Estrich vorhanden

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

- Brandschutz

Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar (abgesehen von einem ABC-Handfeuerlöscher im Heizraum DG), vermutlich jedoch mindestens DIN 4102 (Brandschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend

Erforderliche Rauch- bzw. Brandmelder nicht vorhanden

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

2) Garage

Beton-Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohlplatte, Umfassungswände vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk (innen und außen mineralische Putzflächen mit Farbanstrich), Decke über EG schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke (= Flachdach), Dachhaut vermutlich Bitumen-Schweißbahn, darauf Holz-Dielenbelag sowie Stahlgeländer mit Holzfüllung (= Freisitz OG), elektrisches Stahlblech-Sektionaltor, Boden Beton usw.

- Besondere Bauteile

Vordach/Einhausung Nordseite

Beton-Fundamente, Umfassungswände unverputztes HLZ-Mauerwerk, Nadelholz-Dachstuhl, Eindeckung Beton-Dachsteine, Rinnen und Fallrohre verzinktes Stahlblech bzw. Titanzinkblech, Boden Rohbeton

Vordach/Einhausung Ostseite

Beton-Streifenfundamente, Umfassungswände unverputztes HLZ-Mauerwerk, Dach einfache Holzkonstruktion mit Verschalung, Dachhaut vermutlich Bitumen-Schweißbahn, Boden Beton-Verbundsteinpflaster usw.

Nebengebäude/Schuppen

Einfache Holz-Fachwerkskonstruktion, Außenwandverkleidung lasierte Profilholzbretter, Dachhaut Bitumen-Schweißbahn usw.

Kaminofen

Stahl-Kaminofen für feste Brennstoffe mit Wassertasche und separatem Pufferspeicher

- Zubehör

Photovoltaikanlage

Lt. Angabe Gesamtleistung 3 kWp (Anlage nicht angeschlossen, Alter der Solarpaneele und des Wechselrichters ca. 12 Jahre)

Küchenzeile

Ca. 6 lfdm. Küchenzeile mit Einbau-Kühlschrank, Einbau-Mikrowelle, Einbau-Spüle, Einbau-Backofen, Einbau-Spülmaschine sowie Dunstabzugshaube

- Außenanlagen

Einfriedungen

Straßenseitig z.T. Holz-Staketenzaun zwischen Betonstützen (Westseite), z.T. Holz-Jägerzaun zwischen Beton-Stützen (Nordseite), z.T. Holz-Sichtschutzelemente an Holz-Pfosten (Ostseite)

Hofbefestigungen

Garagenvorplatz Bitumen-Schwarzdecke, ansonsten Betonflächen

Freitreppen

Vor Hauseingang drei Steigungen (Beton- bzw. Terrazzo-Blockstufen)

Bepflanzung/Grünanlagen

Im nördlichen Vorgartenbereich ein ungepflegter Strauch/Baum, ansonsten Anfluggehölze

- Belichtung u. Belüftung

Dreiseitig belichteter Baukörper (Südseite Brandwand, d.h. Südseite nicht natürlich belichtet), keine wesentlich störenden Einflüsse erkennbar

**- Architektonische
Baugestaltung**

Einfacher Baukörper ohne architektonische Besonderheiten, in derzeitigem Zustand wenig attraktiv wirkend

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels

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

**- Vorhandene Baumängel
und Bauschäden**

1) Wohnhaus

- Fehlende Treppe zum Kellergeschoss
- Decke über Kellergeschoss lediglich provisorisch gestützt und unvollständig
- Ausbau/Sanierung Erdgeschoss bestenfalls zu 30 % fertiggestellt
- Glasfüllung Eingangstür schadhaft
- Ausbau Heizraum Dachgeschoss nicht fertiggestellt
- Zahlreiche Setzrisse in der Fassade
- Erhebliche Putz- u. Anstrichmängel an der Fassade
- Großteils erhebliche Anstrichmängel an Holz-Fenstern (außen)
- Erhebliche Putz- u. Anstrichmängel außen
- Holzteile (Terrassenbelag samt Unterkonstruktion sowie Brüstungsfüllung) erneuerungsbedürftig

2) Garage

- Tierischer Schädlingsbefall

1) Wohnhaus

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

2) Garage

Wie vor

- Pflanzlicher Schädlingsbefall

1) Wohnhaus

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

2) Garage

Wie vor

- Gesundheitsgefährdende Baustoffe

1) Wohnhaus

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

2) Garage

Wie vor

- Bauunterhalt

- | | |
|-------------|--|
| 1) Wohnhaus | Von außen stark ungepflegt wirkender Baukörper, innen jedoch mit Schwerpunkt zwischen 2006 und 2013 rel. umfänglich modernisiert und saniert, lediglich Keller- und Erdgeschoss mit noch erheblichem Fertigstellungsbedarf |
| 2) Garage | Von Erneuerung des Garagentores in ca. 2017 abgesehen, keine Sanierungsmaßnahmen seit dem Ursprungsbaupjahr ausgeführt |

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus (teilunterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss) mit einer PKW-Garage (nicht unterkellert, eingeschossig, Flachdach mit darauf befindlichem Freisitz) im Prichsenstädter Ortsteil Altenschönbach

Wie bereits beschrieben, von außen stark ungepflegt wirkende Immobilie, innen jedoch mit Schwerpunkt zwischen 2006 und 2013 bzw. heute rel. umfänglich modernisiert und saniert, lediglich Keller- und Erdgeschoss mit noch erheblichem Fertigstellungsbedarf (Fertigstellungsgrad Erdgeschoss bestenfalls 30 %)

Richtung Norden insgesamt nicht unangenehme, jedoch auch stark ländlich geprägte Wohnlage. Grundstück jedoch ohne nennenswerte Außen- bzw. Freiflächen, Gebäudestellung zudem nicht ideal (südlich grenzbebaut usw.)

Immobilie leerstehend, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

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

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

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

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit einer PKW-Garage

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

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

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

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

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

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

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

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamtes Kitzingen (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Altenschönbach bzw. für die Bodenrichtwertnummer 26 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien und nach Kommunalabgabengesetz abgabepflichtigen Bodenrichtwerte von 50.- €/m² für baureifes Land im dörflichen Mischgebiet

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

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

Nach persönlicher Rücksprache mit dem Gutachterausschuss des Landratsamtes Kitzingen ist der o.g. Bodenrichtwert ohne Zu- oder Abschläge für das Flurstück 122 der Gemarkung Atenschönbach anwendbar

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

Die Grundstücksausnutzung ist in Bezug auf die mögliche Geschossflächenzahl gebietstypisch, d.h., eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Umrechnungskoeffizienten (welche vom zuständigen Gutachterausschuss ohnehin nicht ermittelt wurden) ist deshalb nicht erforderlich

Eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Bodenwert-Indizes ist ebenfalls nicht möglich bzw. erforderlich, da vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Anfang 2024 u. dem Wertermittlungstichtag 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 Kitzingen (für die Gemarkung Altenschönbach, Bodenrichtwertnummer 26) mit 50.- €/m² ohne Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert zum 19.08.2025 demnach (Fl. Nr. 122/Altenschönbach):

| | | |
|---|----------|----------------------------------|
| Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte | : | 50,00 €/m ² (ebf.*) |
| x | | x |
| Grundstücksgröße lt. Grundbuch | : | 221,00 m ² |
| = | | = |
| Gesamtbodenwert (ebf.) | : | 11 050,00 € |

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

| | |
|--|---------------------------|
| Bodenwert Fl. Nr. 122 (zum 19.08.2025): | 11 050.- (ebf.*) |
|--|---------------------------|

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

| Fl. Nr. | Gebäude | BGF (m²) | sh. Seite |
|----------------|--------------------------|---|----------------------|
| 122 | 1) Wohnhaus 2) Garage | 328 m ² 22 m ² | 21 u. 47 21 u. 47 |

7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

| Fl. Nr. | Gebäude | Gebäudetyp | ASD | Normalherstellungskosten €/m² |
|----------------|--------------------------|--|---------------------------|--|
| 122 | 1) Wohnhaus 2) Garage | 15 % aus Typ 1.11 85 % aus Typ 1.31 28.1 - 29 (Anhang) | mittel mittel ----- | 15 % x 641.- = 96.- 85 % x 679.- = 577.- 230.- } 673.- |

7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

Grundsätzlich sind die Baunebenkosten dem entsprechenden Typenblatt der NHK zu entnehmen. Die Baunebenkosten werden gemäß Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt. Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

| Fl. Nr. | Gebäude | Baunebenkosten nach NHK 2000 | gewählte Baunebenkosten |
|----------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| 122 | 1) Wohnhaus 2) Garage | 16 % 10 – 12 % | 16 % 10 % |

7.3.5 Korrekturfaktoren

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

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

| | | | |
|---|-------------|---------|-------------|
| Korrekturfaktor Bundesland (Bayern) | 1,05 – 1,10 | gewählt | 1,05 |
| Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 3.000) | 0,91 – 1,05 | gewählt | 0,91 |
| Korrekturfaktor Marktlage (neutral) | 0,90 – 1,00 | gewählt | 1,00 |
| Gesamtkorrekturfaktor | | | 0,96 |

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (August 2025) 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 Mai 2025) ist dort mit 219,40 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 119,40 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $219,40 : 100 = 2,194$

| | |
|--|--------------|
| Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor: | 2,194 |
|--|--------------|

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) Wohnhaus (Massivbau) | : 60 bis 100 Jahre | (gewählt 80 Jahre) |
| 2) Garage | : 60 bis 80 Jahre | (gewählt 70 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) Wohnhaus (Massivbau) | : 80 Jahre – 105 Jahre = | RND: - 25 Jahre |
| 2) Garage | : 70 Jahre – 60 Jahre = | RND: 10 Jahre |

*) 1920 als Ursprungsbaujahr angenommen

**) 1965 als Ursprungsbaujahr angenommen

Im Falle des Wohnhauses ergibt sich rein mathematisch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von negativen 25 Jahren. Dies erscheint selbsterklärend ungeeignet, da das Gebäude bereits saniert/modernisiert 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 Wohnhaus ursprünglich ca. 1920 erbaut, im Jahre 1965 erweitert/aufgestockt. Aus diesem Grunde ist hier zunächst ein durchschnittliches, fiktives Baujahr zu ermitteln

Den Anteil der erweiterten Baumasse aus 1965 ermittle ich mit ca. 70 % der Gesamtbaumasse d.h. lediglich eine Baumasse von 30 % verbleibt aus dem ursprünglichen Baujahr (1920)

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

$$\{ (1920 \times 30) + (1965 \times 70) \} : 100 = \text{rd. } \mathbf{1952} \text{ (= vorl. fiktives Baujahr)}$$

Nun ist weiter zu beachten, dass das Gesamtanwesen zwischen 2006 und 2013 (im Mittel 2010) sukzessive modernisiert/saniert bzw. umgebaut wurde. Aus diesem Grunde ist das Objekt nochmals fiktiv zu verjüngen bzw. ein endgültiges fiktives Baujahr zu ermitteln

Den Anteil der sanierten Baumasse schätze ich -im sachverständigen Ermessen- auf 40 % der Gesamtbaumasse, d.h. eine Baumasse von 60 % verbleibt aus dem vorläufigen fiktiven Baujahr. Das endgültige fiktive Baujahr ergibt sich nun -wie auch zuvor- aus der Summe der Produkte der entsprechenden Baujahre mit dem rel. Anteil der zugehörigen Bauwerksmasse geteilt durch 100:

$$\{ (1952 \times 60) + (2010 \times 40) \} : 100 = \text{rd. } \mathbf{1975} \text{ (= endgültiges fiktives Baujahr)}$$

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beläuft sich im Falle des Wohnhauses demnach auf 30 Jahre bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (80 Jahre GND abzüglich fiktives Alter 50 Jahre = 30 Jahre)

Die wirtschaftlichen Restnutzungsdauern können demnach wie folgt angenommen werden:

| | |
|--|--------------------------------------|
| Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Wohnhaus | 30 Jahre (bei GND 80 Jahre) |
| Gewählte wirtschaftliche RND: 2) Garage | 10 Jahre (bei GND 70 Jahre) |

7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

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

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

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens ist zu beachten, dass „Ross“ mit seiner Kurve einen ballistischen Vorgang beschreibt (Flugbahn eines 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 |
|---------|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|
| 122 | 1) Wohnhaus 2) Garage | > 100 60 | 50 ----- | ----- 70 | 80 ----- | 62,50 % 85,71 % |

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 vorhandenen Mängel- u. Schäden größtenteils in den angewendeten Berechnungsparametern impliziert (z.B. in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer usw.)

Lediglich für den teilw. fehlenden Ausbau des Erdgeschosses halte einen Abschlag 600.- € je betroffenen Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche für erforderlich (mithin rd. 50 m² x 600.- = 30.000.-)

| | |
|--|-------------------|
| Baumängel- u. Bauschäden demnach: 1) Wohnhaus | 30 000.- € |
|--|-------------------|

7.3.10 Außenanlagen

Soweit die Außenanlagen nicht bereits vom Bodenwert miterfasst sind, sind diese gesondert zu berücksichtigen. In der Praxis gängig ist eine pauschale Berücksichtigung durch einen Vomhundertsatz der Herstellungskosten

Bei dem zu bewertenden Gebäude würden sich somit zu berücksichtigende Prozentsätze von 3 – 12 % des Gebäude-Sachwertes ergeben (sh. Kleiber/Simon/Weyers Seite 1.791, Randnummer 33)

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

7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

| <i>Fl. Nr.</i> | <i>Besonderes Bauteil</i> | <i>Zeitwert zum Stichtag (p.g.)</i> |
|---------------------------------|---|--|
| 122 | - Vordach/Einhausung Nordseite - Vordach/Einhausung Ostseite - Nebengebäude/Schuppen - Kaminofen | 3 000.- 250.- 100.- 4 000.- |
| <i>Zeitwert zusammen</i> | | <i>7 350.-</i> |

7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

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

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

7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

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

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

Geht man also bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren von Herstellungskosten zuzüglich Mehrwertsteuer aus, erhält man einen höheren Grundstückssachwert als bei Nichtberücksichtigung der Mehrwertsteuer. Letztlich ist aber als Verkehrswert der „übliche“ Kaufpreis zu ermitteln. Er lässt sich bekanntlich nur durch Preisvergleich am Markt ermitteln. Ist der „übliche“ Preis bekannt, reduziert sich das MwSt.-Problem lediglich auf die Marktanpassung

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

7.4 Sachwert

7.4.1 Sachwertberechnung: 1) Wohnhaus

| | | | |
|--|------------------------------|----------------|--------------------|
| Brutto-Grundfläche (in m²) | (sh. Pkt. 7.3.2, Seite 31) | m ² | 328 m ² |
| x | | | |
| Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis | (sh. Pkt. 7.3.3, Seite 31) | € | 673.- |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur | | € | 220 744.- |
| x | | | |
| Korrekturfaktor | (sh. Pkt. 7.3.5, Seite 32) | | 0,96 |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur | | € | 211 914.- |
| + | | | |
| Baunebenkosten (16 % aus 211 914.-) | (sh. Pkt. 7.3.4, Seite 32) | € | 33 906.- |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten | | € | 245 820.- |
| x | | | |
| Baupreisindex | (sh. Pkt. 7.3.6, Seite 32) | | 2,194 |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag | | € | 539 329.- |
| - | | | |
| Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden | (sh. Pkt. 7.3.9, Seite 34) | € | 30 000.- |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden | | € | 509 329.- |
| - | | | |
| Wertminderung wegen Alters (62,50 % aus 509 329.-) | (sh. Pkt. 7.3.8, Seite 34) | € | 318 331.- |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters | | € | 190 998.- |

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 190 998.- : 826 m³ = 231.-

7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Garage

| | | | |
|--|------------------------------|----------------|-------------------|
| Brutto-Grundfläche (in m²) | (sh. Pkt. 7.3.2, Seite 31) | m ² | 22 m ² |
| x | | | |
| Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis | (sh. Pkt. 7.3.3, Seite 31) | € | 230.- |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur | | € | 5 060.- |
| x | | | |
| Korrekturfaktor | (sh. Pkt. 7.3.5, Seite 32) | | 0,96 |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur | | € | 4 858.- |
| + | | | |
| Baunebenkosten (10 % aus 4 858.-) | (sh. Pkt. 7.3.4, Seite 32) | € | 486.- |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten | | € | 5 344.- |
| x | | | |
| Baupreisindex | (sh. Pkt. 7.3.6, Seite 32) | | 2,194 |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag | | € | 11 725.- |
| - | | | |
| Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden | (sh. Pkt. 7.3.9, Seite 34) | € | ----- |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden | | € | 11 725.- |
| - | | | |
| Wertminderung wegen Alters (85,71 % aus 11 725.-) | (sh. Pkt. 7.3.8, Seite 34) | € | 10 049.- |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters | | € | 1 676.- |

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 1 676.- : 66 m³ = 25.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

| | | | |
|---|---|---------|--|
| - Entwässerungseinrichtungen | € | 1 000.- | } entspricht rd. 2,34 % des Gebäude-Sachwertes |
| - Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.) | € | 2 000.- | |
| - Bodenbefestigungen/Terrassen | € | 500.- | |
| - Stützwände/Einfassungen | € | ----- | |
| - Einfriedungen/Freitreppen | € | 1 000.- | |
| - Sonstiges | € | ----- | |
| zusammen | | | |
| | | ↓ | |
| | € | | 4 500.- |

Wert des Zubehörs

(Zeitwert zum Stichtag)

| | | |
|---------------|---|---------|
| - Küchenzeile | € | 1 000.- |
| - PV-Anlage | € | 1 500.- |

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile

(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 35 Pkt. 7.3.11

€ 7 350.-

Wert der sonstigen Anlagen

€ -----

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 31)

€ 11 050.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

1) Wohnhaus (sh. Seite 36 Pkt. 7.4.1)

€ 190 998.-

2) Garage (sh. Seite 37 Pkt. 7.4.2)

€ 1 676.-

Wert der **Außenanlagen** (sh. Seite 37)

€ 4 500.-

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

€ 7 350.-

Wert des **Zubehörs** (sh. oben)

€ 2 500.-

Wert der baulichen Anlage zusammen

↓
→ € 207 024.-

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes

€ 218 074.-

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

€ 218 000.-

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 31 Pkt. 7.2.4

Bodenwert Fl. Nr. 122 demnach (zum 19.08.2025)

: 11 050.- €

7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

Ebenso stellt das auf dem Grundstück vorhandene Garagengebäude eine vermietbare Flächen dar, die jedoch nicht nach ihrer tatsächlichen Fläche -sondern wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet wird

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Das gesamte Anwesen steht leer bzw. wurde dieses in der Vergangenheit von den Grundstückseigentümern selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

Der Ansatz für die zugrunde zu legenden Mieterträge ist die Netto-Kaltmiete in Anlehnung an vergleichbare Mieterträge bzw. langjährige Erfahrungssätze sowie eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen. Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte u. Gemeinden für angemessen

Für vergleichbare Wohnimmobilien (Wohnungsgröße über 80 Quadratmeter, fiktives Baujahr zwischen 1967 und 1975 und gute Ausstattung) werden Mieten zwischen 5,60 und 6,20 €/m² gezahlt

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am oberen Wert der genannten Spanne für Sachgerecht

Für den vorhandenen Teilkeller, die wenigen Garten-/Freiflächen usw. sind keine expliziten Mieten erzielbar

Für den Garagenstellplatz in sind pauschal 40.- € je Monat ortsüblich

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

1) Wohnhaus

| Mieteinheit | Wohn-/Nutzfläche m ² | nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete | | |
|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|------------------|
| | | je m ² (€) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnung EG u. OG | 185 m ² | 6,20 | 1 147,00 | 13 764,00 |
| Summe (R o h e r t r a g) | | | 1 147,00 | 13 764,00 |

2) Garage

| Mieteinheit | Wohn-/Nutzfläche m ² | nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete | | |
|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|
| | | je m ² (€) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Garagenstellplatz | ----- | pauschal | 40,00 | 480,00 |
| Summe (R o h e r t r a g) | | | 40,00 | 480,00 |

7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

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

- Abschreibung

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

- Verwaltungskosten

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

- Instandhaltungskosten

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

- Mietausfallwagnis

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

7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

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

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

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens:

- 1) Wohnhaus : 2,61 %
- 2) Garage : 9,79 %

| | |
|--|----------------------------|
| Gewählte Verwaltungskosten: 1) Wohnhaus | 2 % des Rohertrages |
|--|----------------------------|

| | |
|--|----------------------------|
| Gewählte Verwaltungskosten: 2) Garage | 4 % 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 Bezugstauglichkeit von 8 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,93 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren erste Bezugstauglichkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,64 €, wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

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

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens:

- 1) Wohnhaus : 21,90 %
- 2) Garage : 22,09 %

| | |
|--|-----------------------------|
| Gewählte Instandhaltungskosten: 1) Wohnhaus | 15 % des Rohertrages |
|--|-----------------------------|

| | |
|--|-----------------------------|
| Gewählte Instandhaltungskosten: 2) Garage | 15 % 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

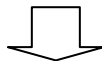
Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 275.- € jährlich (Wohnhaus) bzw. lediglich ca. 10.- € jährlich (Garage) angespart

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: 1) u. 2) | 3 % des Rohertrages |
|--|----------------------------|



| | |
|--|------------------------------------|
| Gesamt-BWK demnach: 1) Wohnhaus | (2 % + 15 % + 3 %) = 20 % |
|--|------------------------------------|

| | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| Gesamt-BWK demnach: 2) Garage | (4 % + 15 % + 3 %) = 22 % |
|--------------------------------------|------------------------------------|

7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

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

7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

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

Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

Für vergleichbare Immobilien (Einfamilienhausgrundstücke) im ländlich geprägten Bereich, wird dort ein Zinssatz zwischen 2,50 und 3,50 % vorgeschlagen

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

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

7.5.10 Relativer Grundstücksanteil

Da im vorliegenden Bewertungsfalle die Berechnungsparameter der einzelnen Gebäude differieren, ist es erforderlich den Ertragswert in mehreren Rechenschritten zu ermitteln. Für die Verzinsung des Bodenwertes u. um kein verzerrtes Ergebnis zu erhalten, ist es deshalb erforderlich, das Grundstück bzw. den Bodenwert (fiktiv) gemäß dem Verhältnis der jeweils aufstehenden Gebäudesubstanz (deren Restnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten usw. differiert) aufzuteilen. Zur Aufteilung bediene ich mich hierbei der Brutto-Grundfläche des jeweiligen Gebäudeabschnittes

| | |
|----------------------------------|---|
| Gesamt BGF | : 350 m ² (sh. Anlage) = 100 % |
| BGF 1) Wohnhaus (RND 30 Jahre) | : 328 m ² (sh. Anlage) = 94 % |
| BGF 2) Garage (RND 10 Jahre) | : 22 m ² (sh. Anlage) = 6 % |

Der fiktive Bodenwertanteil kann demnach wie folgt berechnet werden:

| | | |
|------------------------------|-------------------|---------------------|
| 1) Wohnhaus (RND 30 Jahre) | : 11 050.- x 94 % | = 10 387.- € |
| 2) Garage (RND 10 Jahre) | : 11 050.- x 6 % | = 663.- € |

| | |
|--|---------------------|
| Relativer Bodenwertanteil 1) Wohnhaus | : 10 387.- € |
|--|---------------------|

| | |
|--|------------------|
| Relativer Bodenwertanteil 2) Garage | : 663.- € |
|--|------------------|

7.5.11 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 33 Pkt. 7.3.7

| | |
|--|-----------------|
| Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Wohnhaus | 30 Jahre |
| Gewählte wirtschaftliche RND: 2) Garage | 10 Jahre |

7.5.12 Barwert des Jahresreinertrages

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

7.5.13 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 30 J. RND u. 2,50 % LZ: 1) Wohnhaus | 20,93 |
| Vervielfältiger bei 10 J. RND u. 2,50 % LZ: 2) Garage | 8,75 |

7.5.14 Baumängel u. Bauschäden

Mängel u. Schäden, sh. Seite 34 Pkt. 7.3.9

| | |
|---|-----------------|
| Baumängel u. Bauschäden: 1) Wohnhaus | 30 000.- |
|---|-----------------|

7.6 Ertragswertberechnung

| | | | | | |
|----|--|------------------------------|---|---|------------------|
| 1) | Mietertrag/Jahresrohertrag | sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 39) | € | | 13 764.- |
| | - | | | | |
| | Bewirtschaftungskosten | | | | |
| | (20 % aus 13 764.-) | sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 41) | € | - | 2 753.- |
| | = | | | | |
| | Jahresreinertrag | sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 41) | € | = | 11 011.- |
| | - | | | | |
| | Verz. des Bodenwertanteils | | | | |
| | (2,50 % aus 10 387.-) | sh. Pkt. 7.5.9 u. 7.5.10 | € | - | 260.- |
| | = | | | | |
| | Barwert des Jahresreinertrages | sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 43) | € | = | 10 751.- |
| | x | | | | |
| | Rentenbarwertfaktor | sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 43) | | x | 20,93 |
| | = | | | | |
| | Gebäudeertragswert | | € | = | 225 018.- |
| | - | | | | |
| | Mängel u. Schäden | sh. Pkt. 7.5.14 (Seite 43) | € | - | 30 000.- |
| | + | | | | |
| | Bodenwertanteil 1) | sh. Pkt. 7.5.10 (Seite 42) | € | + | 10 387.- |
| | = | | | | |
| | Rechnerischer Ertragswert | 1) Wohnhaus | € | = | 205 405.- |
| | | | | | |
| | + | | | | |
| 2) | Mietertrag/Jahresrohertrag | sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 39) | € | | 480.- |
| | - | | | | |
| | Bewirtschaftungskosten | | | | |
| | (22 % aus 480.-) | sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 41) | € | - | 106.- |
| | = | | | | |
| | Jahresreinertrag | sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 41) | € | = | 374.- |
| | - | | | | |
| | Verz. des Bodenwertanteils | | | | |
| | (2,50 % aus 663.-) | sh. Pkt. 7.5.9 u. 7.5.10 | € | - | 17.- |
| | = | | | | |
| | Barwert des Jahresreinertrages | sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 43) | € | = | 357.- |
| | x | | | | |
| | Rentenbarwertfaktor | sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 43) | | x | 8,75 |
| | = | | | | |
| | Gebäudeertragswert | | € | = | 3 124.- |
| | - | | | | |
| | Mängel u. Schäden | sh. Pkt. 7.5.14 (Seite 43) | € | - | ----- |
| | + | | | | |
| | Bodenwertanteil 2) | sh. Pkt. 7.5.10 (Seite 42) | € | + | 663.- |
| | = | | | | |
| | Rechnerischer Ertragswert | 2) Garage | € | = | 3 787.- |
| | Rechnerischer Ertragswert 1) + 2) | | € | = | 209 192.- |
| | | | | | |
| | Ertragswert gerundet | | € | | 209 000.- |

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von
(209 000.- : 14 244.-)

14,67

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von
(209 000.- : 185.-)

1 130.-

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

| | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Rechnerischer Sachwert | Fl. Nr. 122 (sh. Seite 38) | : 218 000.- € |
| Rechnerischer Ertragswert | Fl. Nr. 122 (sh. Seite 44) | : 209 000.- € |

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 36 bis 38 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 29 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Lediglich vergleichend wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt, im Wesentlichen stützt dieses den rechnerischen Sachwert

8.4 Marktanpassung

im vorliegenden Bewertungsfalle entspricht der rechnerische Sachwert auch gleichzeitig dem Verkehrswert, d.h. eine weitergehende Marktanpassung ist nicht erforderlich

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (19.08.2025) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Altenschönbach, Fl. Nr. 122 218 000.- €*

(in Worten: zweihundertachtzehntausend 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, 04.09.2025

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

***) inklusive Wert des Zubehörs**

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: 1) Wohnhaus

| 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 | |
| Erdgeschoss | 8,70 | x | 10,535 | | | | |
| - | 5,50 | x | 3,10 | | | | 74,60 |
| Obergeschoss | 8,70 | x | 10,535 | | | | 91,65 |
| Dachgeschoss > 2 m | 4,30 | x | 8,70 | | | | 37,41 |
| 1 – 2 m | 1,60 | x | 8,70 x ½ | | | | 6,96 |
| + | 1,60 | x | 8,70 x ½ | | | | 6,96 |
| Grundflächensumme bei Fertigmaß | | | | | | | 217,58 |
| Grundflächensumme bei Rohbaumaß | | | | | | | 32,64 |
| (abzüglich 15 v. Hundert für Wände, Treppen usw.) | | | | | | | 184,94 |
| Anrechenbare Wohnfläche | | | | | | | 185,00 |
| Wohnfläche g e r u n d e t | | | | | | | 185,00 |

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

| Gebäude: 1) Wohnhaus | | | | | | | |
|--|------|---|----------|--|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Raumbezeichnung | m | x | m | Nutzfläche | | VF m ² | TF m ² |
| | | | | HNF m ² | NNF m ² | | |
| KG: Kellerraum | 3,00 | x | 3,00 | | 9,00 | | |
| EG: Kellerer- satzraum | 5,50 | x | 3,10 | | 17,05 | | |
| DG: Heizraum | 2,00 | x | 4,00 x ½ | | | | 4,00 |
| Summe | | | | | 26,05 | | 4,00 |
| Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF) | | | | 30,05 m²/rd. 30,00 m² | | | |

| Gebäude: 2) PKW-Garage | | | | | | | |
|--|------|---|------|--|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Raumbezeichnung | m | x | m | Nutzfläche | | VF m ² | TF m ² |
| | | | | HNF m ² | NNF m ² | | |
| Erdgeschoss | 5,00 | x | 3,50 | | 17,50 | | |
| Summe | | | | | 17,50 | | |
| Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF) | | | | 17,50 m²/rd. 18,00 m² | | | |

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

| Gebäude: 1) Wohnhaus | | | | | | | | |
|---|-------|---|------|--|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| Gebäudeteil | m | x | m | Grundrissebene | | | | |
| | | | | KG/UG m ² | EG m ² | 1.OG m ² | 2.OG m ² | DG m ² |
| Kellergeschoss | 4,00 | x | 4,00 | 16,00 | 104,16 | 104,16 | | 104,16 |
| Erdgeschoss | 11,20 | x | 9,30 | | | | | |
| Obergeschoss | 11,20 | x | 9,30 | | | | | |
| Dachgeschoss | 11,20 | x | 9,30 | | | | | |
| Summe | | | | 16,00 | 104,16 | 104,16 | | 104,16 |
| Brutto-Grundfläche (insgesamt) | | | | 328,48 m²/rd. 328,00 m² | | | | |

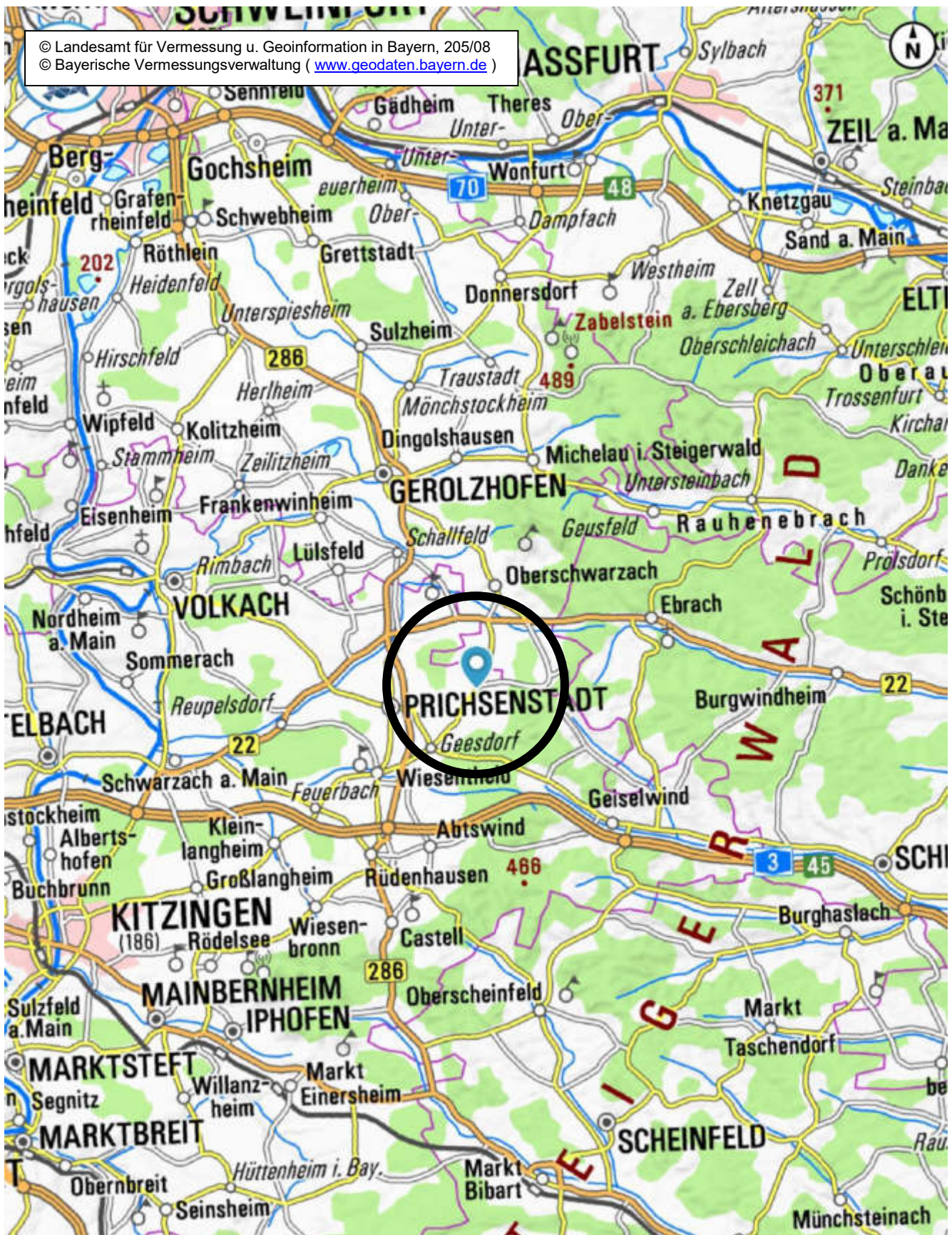
| Gebäude: 2) PKW-Garage | | | | | | | | |
|---|------|---|------|--|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| Gebäudeteil | m | x | m | Grundrissebene | | | | |
| | | | | KG/UG m ² | EG m ² | 1.OG m ² | 2.OG m ² | DG m ² |
| Erdgeschoss | 5,50 | x | 4,00 | | 22,00 | | | |
| Summe | | | | | 22,00 | | | |
| Brutto-Grundfläche (insgesamt) | | | | 22,00 m²/rd. 22,00 m² | | | | |

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

| Gebäude: 1) Wohnhaus | | | | | | | |
|--|------------|---|-------------|---|-----------|-----------------------|--|
| Gebäudeteil | Länge m | x | Breite m | x | Höhe m | BRI m ³ | |
| Kellergeschoss | 4,00 | x | 4,00 | x | 2,50 | 40,00 | |
| Erdgeschoss | 11,20 | x | 9,30 | x | 2,80 | 291,65 | |
| Obergeschoss | 11,20 | x | 9,30 | x | 3,00 | 312,48 | |
| Dachgeschoss | 11,20 | x | 9,30 | x | 3,50 x ½ | 182,28 | |
| Brutto-Rauminhalt (insgesamt) | | | | | | 826,41 | |
| Brutto-Rauminhalt gerundet | | | | | | 826,00 | |

| Gebäude: 2) PKW-Garage | | | | | | | |
|--|------------|---|-------------|---|-----------|-----------------------|--|
| Gebäudeteil | Länge m | x | Breite m | x | Höhe m | BRI m ³ | |
| Erdgeschoss | 5,50 | x | 4,00 | x | 3,00 | 66,00 | |
| Brutto-Rauminhalt (insgesamt) | | | | | | 66,00 | |
| Brutto-Rauminhalt gerundet | | | | | | 66,00 | |

9.5 Straßenkarte



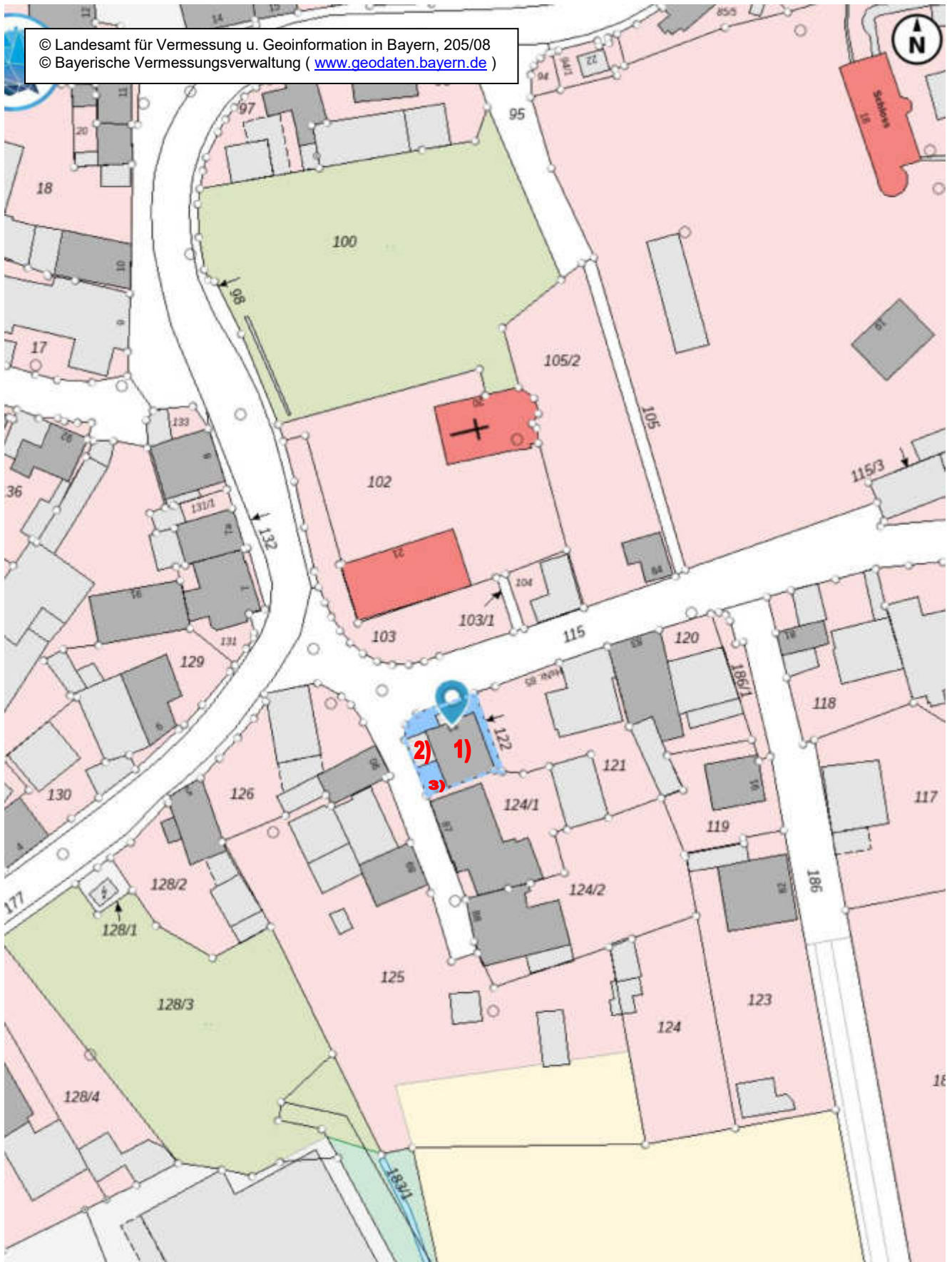
9.6 Luftbild



9.7 Ortsplan



9.8 Lageplan (M 1 : 1000)



9.9 Lichtbilder (vom 19.08.2025)





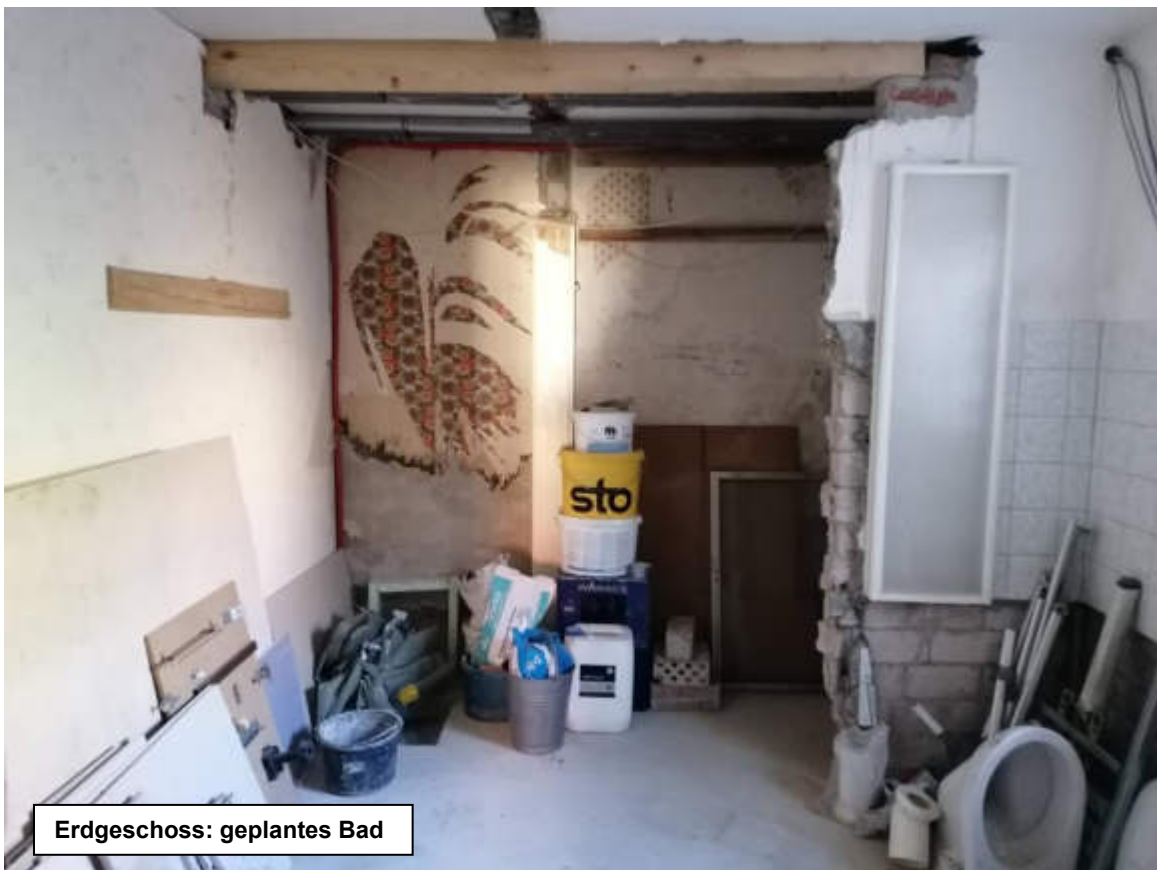
Erdgeschoss: Zimmer (exemplarisch)



Erdgeschoss: Zwischenflur



Erdgeschoss: Zimmer (exemplarisch)



Erdgeschoss: geplantes Bad



Erdgeschoss: Rückwärtiger Kellerersatzraum



Erdgeschoss: Treppe zum Obergeschoss



Obergeschoss: Zimmer (exemplarisch)



Obergeschoss: Bad





Obergeschoss: Wohnbereich



Obergeschoss: Abstellraum/Speisekammer



Obergeschoss: Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschoss: Kinderzimmer







1) Wohnhaus u. 2) Garage: Nordwestseite (von N)



1) Wohnhaus u. 2) Garage: Nordwestseite, Giebel Nordostseite (von NO)



2) Garage: Südwestseite bzw. Südostseite (von S)



2) Garage: Südwestseite bzw. Nordwestseite (von NW)





9.10 Literaturverzeichnis

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