

Üchtelhausen/Zell, 21.01.2026

Gutachten B 01/2026

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes 2 K 34/25

Qualitätsstichtag	12.01.2026 (Datum der Ortsbegehung)
--------------------------	--

Stadt/Gemeinde 96176 Pfarrweisach - Lohr

Ortsteil/Straße Römmelsdorf/Römmelsdorf 8

Flurstück 1062

Gebäude/Bebauung
1) Einfamilienhaus
2) Garage
3) Nebengebäude (vermutlich ehem. Stall, Scheune o.ä.)

Eigentümer **sh. Grundbuch!**



Umfang des Gutachtens: 56 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen			
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4	
2.0 Gegenstand der Wertermittlung			
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4	7.4 Sachwert Seite(n) 38
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 5	7.4.1 Sachwertberechnung Seite(n) 38 – 40
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	5	
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	5 – 7	
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	7 – 9	
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	9	7.5 Ertragswert Seite(n) 40
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	9 – 14	7.5.1 Vorbemerkungen Seite(n) 40
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	14 – 16	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren Seite(n) 40 – 41
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	16 – 17	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen Seite(n) 41
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	17	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag Seite(n) 41
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	17 – 18	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages Seite(n) 42
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	18 – 19	7.5.6 Bewirtschaftungskosten Seite(n) 42
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen			
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	19 – 20	7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten Seite(n) 42 – 43
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	20	7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes Seite(n) 43
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	20 – 22	7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag Seite(n) 44
4.0 Gebäudebeschreibung			
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	22 – 23	7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 44
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	23 – 24	7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages Seite(n) 44
5.0 Baubeschreibung			
5.1 Bauweise	Seite(n)	24	7.5.12 Rentenbarwertfaktor Seite(n) 44
5.2 Baujahre	Seite(n)	24	7.5.13 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 45
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	24 – 25	7.6 Ertragswertberechnung Seite(n) 45
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	25 – 27	
6.0 Bautechnische Bewertung			
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	27 – 29	8.0 Verkehrswert
6.2 Zusammenfassung	Seite(n)	29	8.1 Definition des Verkehrswertes Seite(n) 45
7.0 Wertermittlung			
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	30	8.2 Zusammenstellung der Berechnungen Seite(n) 46
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	30	8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 46
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	30	8.4 Marktanpassung Seite(n) 46
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	30	8.5 Ergebnis (Verkehrswert) Seite(n) 46
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	30	
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	31	9.0 Anlagen
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	31	9.1 Berechnung der Wohnfläche Seite(n) 47
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	31	9.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche Seite(n) 47
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	31	9.3 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes Seite(n) 48
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	31 – 32	9.4 Straßenkarte Seite(n) 49
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	32	9.5 Luftbild Seite(n) 50
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	32	9.6 Ortsplan Seite(n) 51
7.3 Sachwert			
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	32	9.7 Lageplan (M 1 : 1000) Seite(n) 52
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	33	9.8 Lichtbilder: 6 Stück (vom 12.01.2026) Seite(n) 53 – 55
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	33	9.9 Literaturverzeichnis Seite(n) 56
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	33	
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	33	
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	34	
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	34	
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	35	
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	35 – 36	
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	36	
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	36	
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	36	
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	36 – 37	

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 1062, Römmelsdorf 8
Gemarkung	96176 Pfarrweisach – Lohr (Römmelsdorf)
Bewertungsgegenstand	1) Einfamilienhaus 2) Garage 3) Nebengebäude (vermutlich ehem. Stall o.ä.)
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 46
Verkehrswert	75.000.- € (fünfundsiebzigtausend Euro)
Mieter/Pächter	Keine (augenscheinlich leerstehend bzw. vermutlich zeitweise Eigennutz durch Grundstückseigentümer)
Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG	-----
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	-----
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	Keine feststellbar
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	-----
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	-----

Ansprechpartner

Verwaltungsgemeinschaft Ebern (Zentrale)		Tel: 09531 6290
Verwaltungsgemeinschaft Ebern (Bauverwaltung)	Frau Georg	Tel: 09523 922943
Landratsamt Hassberge (Zentrale)		Tel: 09521 270
Landratsamt Hassberge (Gutachterausschuss)	Herr Schäfer	Tel: 09521 27274
Landratsamt Hassberge (Altlastenkataster)	Frau Welsch	Tel: 09521 27247
Vermessungsamt Schweinfurt		Tel: 09721 209380
Amtsgericht Hassfurt (Grundbuchamt)		Tel: 09521 94422211
Amtsgericht Bamberg (Vollstreckungsgericht)		Tel: 0951 8332218

Hilfreiche Links

www.ebern.de
www.wikipedia.org/wiki/Pfarrweisach
www.wikipedia.org/wiki/Römmelsdorf
www.hassberge-tourismus.de/detail/id=5fbe0f13593cfa2c7c6a1bef
www.hassberge.de

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- | | |
|---|---|
| - Auftraggeber | Amtsgericht Bamberg
-Abt. für Immobilienzwangsvollstreckung-
Synagogenplatz 1
96047 Bamberg |
| - Auftragserteilung | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Bamberg (Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung), mit Schreiben vom 27.11.2025 unter dem Geschäftszeichen 2 K 34/25 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück 1062 (bebaut mit Einfamilienwohnhaus, Garage sowie Wohnhaus-Anbau unbekannter Nutzung) in der Straße „Römmelsdorf 8“ der Gemarkung 96176 Lohr (Gemeinde Pfarrweisach, Gemeindeteil Römmelsdorf) |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden |
| - Wertermittlungsstichtag | 12.01.2026 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | Das Bewertungsobjekt wurde am Montag, 12. Januar 2026 durch den Unterzeichner ab 10.00 Uhr besichtigt

Alle am Verfahren beteiligten wurden mit Schreiben vom 03.01.2026 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungstermin informiert, verzichteten jedoch auf eine Teilnahme am Ortstermin bzw. ist der Grundstückseigentümer nicht zum Ortstermin erschienen

Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde demnach nicht ermöglicht

Auftragsgemäß wurde die weitere Ortsbesichtigung im Übrigen von außen durchgeführt, d.h. die Wertermittlung beruht auf dem äußeren Anschein u. den ggf. vorliegenden amtlichen Unterlagen. Aussagen über nicht prüfbare Umstände u. dem Zustand innerhalb der Gebäude sind somit nicht möglich

Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.30 Uhr |
| - Zur Wertermittlung verwendete (amtliche) Unterlagen | Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen: <ul style="list-style-type: none">- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Schweinfurt) im Maßstab 1 : 1000 vom 05.12.2025- Grundbuchauszug (Haßfurt für Lohr, Blattstelle 457), Abdruck vom 05.06.2025 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III) |

- Grundbuchauszug (Haßfurt für Lohr, Blattstelle 450),
Abdruck vom 12.01.2026 (Deckblatt, Bestands-
verzeichnis, Abt. I, II u. III)
- Urkunde aus der Grundakte (Bestellung einer
Grunddienstbarkeit bzw. eines Geh- u. Fahrrechtes)
des Notariats Thomas Goppert, vom 18.12.2020
(URNr. 1438/2020) aus dem Besitz des Grund-
buchamtes Haßfurt
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfarrweisach
vom 20.01.2003

- *Weitere zur Wertermittlung
verwendete Unterlagen*
- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses des Landkreises Hassberge
beim Landratsamt Hassberge (Stand 01.01.2024)
- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des
Landratsamtes Hassberge beim Landratsamt Hass-
berge
- Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
- Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
- Eigene Berechnungen

- *Weitere Recherchen*
- Landratsamt Hassberge (Altlastenkataster, Denk-
malliste usw.)
- Verwaltungsgemeinschaft Ebern (Bauakte Flächen-
nutzungsplan, Bebauungsplan, Kasse usw.)
- Vermessungsamt Schweinfurt

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| - <i>Bundesland</i> | Freistaat Bayern |
| - <i>Regierungsbezirk</i> | Unterfranken |
| - <i>Stadt/Gemeinde/Gemarkung</i> | 96176 Pfarrweisach/Lohr |
| - <i>Gemeindeteil/Straße</i> | Römmelsdorf/Römmelsdorf 8 |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|-----------------------------|---------|
| - <i>Amtsgerichtsbezirk</i> | Haßfurt |
| - <i>Grundbuchamt</i> | Haßfurt |
| - <i>Grundbuch von</i> | Lohr |
| - <i>Blattstelle</i> | 457 |

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- | | |
|-----------------------------------|-------|
| - <i>Lfd. Nr. des Grundstücks</i> | 1 |
| - <i>Flurstücks- Nr.</i> | 1 062 |

- | | |
|---|---|
| - <i>Wirtschaftsart u. Lage</i> | Römmelsdorf 8, Gebäude- u. Freifläche |
| - <i>Grundstücksgröße</i> | 358 m ² |
| - <i>Mit dem Eigentum verbundene Rechte</i> | Geh- u. Fahrrecht an Flurstück 1064 (eingetragen in Haßfurt für Lohr, Blattstelle 450, Abt. II/3) |

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- | | |
|---|--|
| - <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i> | 2 |
| - <i>Eigentümer</i> | sh. Grundbuch! |
| - <i>Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis</i> | 1 (= Fl. Nr. 1 062) |
| - <i>Grundlage der Eintragung</i> | Auflassung vom 18.12.2020; eingetragen am 03.03.2021 |
| - <i>Eigentumsverhältnisse</i> | Alleineigentum |

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

- | | |
|---|--|
| - <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i> | 2 |
| - <i>Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis</i> | 1 (= Fl. Nr. 1 062) |
| - <i>Lasten u. Beschränkungen</i> | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K 34/25); eingetragen am 19.05.2025 |

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

- | | |
|--------------------|---|
| - <i>Anmerkung</i> | <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)

- | | |
|--------------------------|---|
| - <i>Allgemeine Lage</i> | Die Gemeinde Pfarrweisach liegt im Norden des Freistaates Bayern im Regierungsbezirk Unterfranken und gehört zum Landkreis Haßberge |
|--------------------------|---|

Sie befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Übergangszone zwischen den Haßbergen und dem nördlichen Steigerwald, die durch sanfte Hügel, ausgedehnte Wälder sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt ist

Pfarrweisach liegt abseits größerer Ballungsräume in einer überwiegend ländlich strukturierten Region, die durch ihre naturnahe Umgebung und ruhige Siedlungsstruktur gekennzeichnet ist

Räumlich ist die Gemeinde etwa zwischen den Städten Bamberg und Coburg angesiedelt und bildet einen Teil des nördlichen Landkreisgebiets Haßberge. Die nächstgelegenen zentralen Orte sind kleinere Markt- und Kreisstädte der Umgebung, die über Kreis- und Staatsstraßen gut erreichbar sind. Die verkehrliche Anbindung erfolgt vor allem über das regionale Straßennetz, das Pfarrweisach mit den umliegenden Gemeinden sowie mit den übergeordneten Verkehrsachsen verbindet. Autobahnanschlüsse und größere Bahnhöfe befinden sich in einiger Entfernung, was den ländlichen Charakter der Gemeinde zusätzlich unterstreicht

Das Gemeindegebiet umfasst mehrere Ortsteile und erstreckt sich über eine abwechslungsreiche Topographie mit flachen Talbereichen und leicht ansteigenden Höhenzügen. Wälder und Feldfluren wechseln sich ab und prägen das Landschaftsbild ebenso wie kleinere Gewässer und Bachtäler. Diese naturräumlichen Gegebenheiten schaffen günstige Voraussetzungen für Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Naherholung

Pfarrweisach liegt in einer Region mit traditionell dörflicher Prägung, in der Siedlungen meist locker strukturiert und von Freiflächen umgeben sind. Die Lage innerhalb Unterfrankens verbindet fränkisch-kulturelle Einflüsse mit der Nähe zu Oberfranken, was sich sowohl landschaftlich als auch historisch bemerkbar macht. Insgesamt zeichnet sich die Gemeinde durch ihre ruhige Lage, die Einbindung in eine gewachsene Kulturlandschaft und die Nähe zu Natur- und Erholungsräumen aus

Der Gemeindeteil Römmelsdorf befindet sich ca. drei km westlich des Hauptortes Pfarrweisach bzw. ca. 1 km westlich des Gemeindeteils Lohr, auf dessen Gemarkungsgebiet der Gemeindeteil Römmelsdorf liegt

Das Bundesland Thüringen mit dem Landkreis Hildburghausen befinden sich nur ca. 6 Kilometer entfernt, d.h. bis 1989 lag die Gemeinde Pfarrweisach im sog. Zonenrandgebiet der Bundesrepublik Deutschland

Seit der Grenzöffnung bzw. der Wiedervereinigung liegt die Gemeinde Pfarrweisach zentral im Herzen von Deutschland

Weitere größere Orte in der Nähe sind neben der bereits erwähnten Kreisstadt Haßfurt mit rd. 14.000 Einwohnern im Südwesten (ca. 24 km Entfernung) auch die Stadt Coburg mit rd. 41.000 Einwohner im Nordosten (ca. 28 km Entfernung), die Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 39 km Entfernung), die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg (ca. 70.000 Einwohner) im Südosten (ca. 38 km Entfernung), die Universitätsstadt Würzburg (ca. 133.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 79 km Entfernung) usw.

- *Einwohnerzahl* Die Einwohnerzahl der Gemeinde Pfarrweisach (inklusive der Gemeindeteile Dürrnhof, Junkersdorf a.d. Weisach, Kraisdorf, Lichtenstein, Lohr, Rabelsdorf, Römmelsdorf und dem Weiler Herbelsdorf) beträgt rd. 1.447 (Stand 31.12.2024), wobei rd. 30 Einwohner auf den Gemeindeteil Römmelsdorf entfallen
- *Gebietsfläche* Die gesamte Gebietsfläche der Gemeinde Pfarrweisach beträgt rd. 28,43 km²
- *Einwohnerdichte* Die Einwohnerdichte der Gemeinde Pfarrweisach beträgt rd. 51 Einwohner je Quadratkilometer
- *Höhenlage ü. NN.* Gemeindeteil Römmelsdorf rd. 280 m ü. NN. im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstückes Fl. Nr. 1.062 zwischen 280 u. 282 m ü. NN.
- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Landeshauptstadt* München (ca. 1.505.000 Einwohner, ca. 258 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage* Das Bewertungsgrundstück befindet sich etwa in der Ortmitte des Gemeindeteiles Römmelsdorf, ca. 65 m südlich der Ortsverbindungsstraße zwischen Lohr und Marbach, ca. 130 m nördlich der Baunach
- *Wohnlage* Durchschnittliche bzw. eher einfache, zudem stark ländlich geprägte Wohnlage ohne besondere Vor- oder Nachteile
Insgesamt enge Nachbarschaftsbebauung (insbesondere nach Norden und Osten)
Orts- bzw. Gemeindeteil mit keinerlei infrastrukturellen Einrichtungen

- *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, allerdings stark ländlich geprägte Umgebung mit nur einfacher Infrastruktur
- Für Gewerbe mit Laufkundschaft bzw. mit Kunden-/ Passantenfrequenz ohnehin ungeeignet, da abseitig gelegen
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz*
- Die Gemeinde Pfarrweisach hat (ab dem ca. 3,5 km entfernt gelegenen Hauptort Pfarrweisach) einen direkten Anschluss an die Bundesstraße 279
- Die Bundesstraße 303 befindet sich in ca. 1 km Entfernung, die Bundesstraße 4 befindet sich in ca. 17 km Entfernung, die Bundesstraße 26 befindet sich in ca. 25 km Entfernung usw.
- Die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Eltmann) ist in ca. 28 km Entfernung, die Bundesautobahn 73 (Anschlußstelle Ebensfeld) ist in ca. 25 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Anschlußstelle Wernatal) ist in ca. 45 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 (Kreuz Schweinfurt/Werneck) ist in ca. 52 km Entfernung zu erreichen usw.
- *Flughäfen*
- Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 25 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. 183 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 92 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 230 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 119 km Entfernung) zu finden
- *Bahnhöfe*
- Die Gemeinde Pfarrweisach selbst hat keinen Anschluss an das Schienennetz der deutschen Bahn, d.h. der nächstgelegene DB Haltepunkt auf der Bahnstrecke Breitengüßbach – Maroldsweisach befindet sich im ca. 10 km entfernten Ebern
- Der Bahnhof Ebern wird seit umfangreichen Gleisenerneuerungs- und Ausbauarbeiten von Ostern bis Juni 2011 und der Betriebsübernahme durch die private Verkehrsgesellschaft „agilis“ seit 12. Juni 2011 täglich im Stundentakt bedient. Dabei fahren die eingesetzten Triebzüge der Baureihe 650 (Regio-Shuttle) trotz zahlreicher Fahrplanänderungen immer noch etwa zur vollen Stunde in Ebern ab. 32 Minuten später erreichen diese Bamberg
- Der nächstgelegene Bahnhof für den Personenverkehr ist der Bahnhof im ca. 24 km entfernten Haßfurt

Die unterfränkische Kleinstadt Haßfurt wird von drei Regionalexpresslinien und einer Regionalbahnlinie der Deutschen Bahn AG bedient

Der Main-Spessart-Express und der Franken-Thüringen-Express ergänzen sich auf dem Abschnitt Würzburg – Bamberg zu einem 60-Minuten-Takt. Durch die zusätzlich verkehrende Regionalbahn wird ein 30-Minuten-Takt realisiert. Somit fahren in Haßfurt pro Stunde zwei Züge je Richtung

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Bahnhof Bamberg in ca. 38 km Entfernung. Der Bahnhof Bamberg ist der Personenbahnhof der kreisfreien Stadt Bamberg in Oberfranken. Er wird als Knotenbahnhof von Regional- und Nahverkehrszügen der Deutschen Bahn und der Agilis-Eisenbahngesellschaft sowie von IC- und ICE-Zügen bedient. Der Bahnhof liegt an den Bahnstrecken Nürnberg – Bamberg, Bamberg – Hof und Bamberg – Rottendorf

Auch die ca. 28 km entfernte Stadt Coburg ist ein ICE-Haltepunkt im Fernverkehr der Deutschen Bahn, z.B. auf der Strecke Berlin – München/Wien mit mehreren ICE-Ankünften und Abfahrten am Bahnhof Coburg

- Omnibusverbindungen

Der Gemeindeteil Römmelsdorf ist durch die VGN-Linie 1155 (Haßfurt – Ebern – Maroldsweisach) Montag – Freitag einige Male täglich an die umliegenden Städte u. Gemeinden angebunden

Die nächstgelegene Zusteigemöglichkeit zur o.g. Linie ist in fußläufiger Entfernung zu erreichen (in ca. 50 m Entfernung)

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

Überwiegend ältere Wohnhäuser sowie (ehemalg) landwirtschaftliche Hofstellen

- 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 feststellbar, insgesamt ruhige Umgebung

- Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- Kindergärten u. Kinderhorte

Im Gemeindeteil Römmelsdorf selbst bestehen keine Kinderbetreuungseinrichtungen

Ein Kindergarten (Kindertagesstätte „Pfiffikus“) unter evangelischer Trägerschaft (Rummelsberger Diakonie) besteht jedoch im ca. 3,5 km entfernten Pfarrweisach

Der Kindergarten besteht aus zwei Gruppen zu je 24 Kindern. Neben den Regelkindern im Alter von drei Jahren bis zum Schuleintritt, werden im Pfarrweisacher Kindergarten auch Krippenkinder betreut

Alternativ können Eltern ihre Kinder im Haßfurter Waldorf-Kindergarten betreuen lassen (ca. 24 km Entfernung)

- Schulische Einrichtungen

Die Grundschule der Gemeinde Pfarrweisach mit den Grundschulklassen eins bis vier befindet sich im ca. 3,5 km entfernten Hauptort Pfarrweisach (Grundschule Maroldsweisach mit Außenstelle in Pfarrweisach)

Für den Besuch der Haupt- bzw. Mittelschule wählen die Schüler der Gemeinde Pfarrweisach für gewöhnlich ebenfalls den Schulort Maroldsweisach in ca. 7 km Entfernung oder den Schulort Ebern in ca. 10 km Entfernung (Schulverbund Ebern-Maroldsweisach-Hofheim-Stadtlauringen)

Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit den Hauptschulklassen fünf bis neun, kann an der Mittelschule Maroldsweisach -mit den Mittelschulklassen sieben bis zehn- auch der mittlere Bildungsabschluss erlangt werden (sog. Mittlere-Reife-Zug an Hauptschulen)

- Weiterführende Schulen

Für den Besuch von weiterführenden Schulen wählen die Schüler der Gemeinde Pfarrweisach bzw. des Ortsteils Röttmelsdorf für gewöhnlich den Schulort Ebern in ca. 10 km Entfernung (Friedrich-Rückert-Gymnasium mit sprachlichem und naturwissenschaftlich – technologischem Schwerpunkt sowie Dr.-Ernst-Schmidt-Realschule)

Neben den bereits erwähnten Schulhäusern verfügt die ca. 14 km entfernt gelegene Stadt Hofheim i.Ufr. auch über eine staatliche Realschule (Jacob-Curio-Realschule) mit verschiedenen Schwerpunkten (mathematisch-naturwissenschaftlich-technischer Bereich sowie rein technischer Bereich) sowie eine Berufsfachschule für Altenpflege und Altenpflegehilfe

Des Weiteren verfügt die ca. 24 km entfernte Stadt Haßfurt über zwei Förderschulen (Förderschule der Lebenshilfe Haßberge e.V. mit Förderschwerpunkt in geistiger Entwicklung sowie Franz-Ludwig-von-Erthal-Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt),

eine staatliche Realschule (Dr.-Auguste-Kirchner-Realschule mit mathematisch-naturwissenschaftlichem Zweig, wirtschaftlich-kaufmännischem Zweig sowie den Wahlpflichtfächern Französisch und Werken), eine staatliche Berufsfachschule (Heinrich-Thein-Schule mit den Berufsfachschulen für Kinderpflege, Ernährung und Versorgung, Sozialpflege und technischer Assistent für Informatik) mit staatlicher Berufsschule für Ernährung, Holztechnik, IT-Berufe, KFZ-Abteilung, Metall-Abteilung, Wirtschaft und Verwaltung, Religion und Ethik)

Im ca. 28 km entfernten Coburg ist zudem die Coburg University of Applied Sciences and Arts zu finden. Sie ist eine staatliche Hochschule für angewandte Wissenschaften in Bayern und prägt die Hochschullandschaft der Stadt maßgeblich. Die Hochschule bietet ein breites Spektrum an Bachelor- und Masterstudiengängen an, insbesondere in den Bereichen Ingenieurwissenschaften, Informatik, Wirtschaft, Soziale Arbeit, Gesundheitswissenschaften sowie Design. Ein besonderer Standort ist der Design-Campus in der Innenstadt, der kreative Studiengänge bündelt und eng mit Kultur und Wirtschaft vernetzt ist. Neben klassischen Studienangeboten engagiert sich die Hochschule auch in der Weiterbildung, der Internationalisierung und in regionalen Entwicklungsprojekten. Eine klassische Universität im Sinne einer forschungsorientierten Volluniversität gibt es in Coburg jedoch nicht

Die Julius-Maximilians-Universität mit den Fakultäten katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft ist im ca. 79 km entfernten Würzburg, bzw. die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und Angewandte Informatik ist im ca. 38 km entfernten Bamberg zu finden

Im ca. 39 km entfernten Schweinfurt ist zudem die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen) zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Im Gemeindeteil Römmelsdorf selbst bestehen keine Einkaufsmöglichkeiten

Eine Gasthof-Metzgerei sowie eine Bäckerei besteht jedoch im ca. 3,5 km entfernt gelegenen Hauptort Pfarrweisach

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe (praktisch aller gängigen Warengruppen) sind jedoch im ca. 14 km entfernten Hofheim i.Ufr. (z.B. Norma, Rewe, Aldi-Süd, Netto-Markendiscout, mehrere Metzgereien, mehrere Bäckereien, Unverpackt-Laden, Schuh- u. Modegeschäft, Spielwaren, Getränkehandel, Sonderpreis-Baumarkt, Baustoffhandel, Müller-Drogeriemarkt u.v.m.) bzw. im ca. 12 km entfernten Ebern bzw. insbesondere in dessen Gewerbegebiet Sandhof (z.B. Norma, NKD, KiK, Tedi, Jysk, Habebaumarkt, Spadi, Lidl, Aldi Süd, Rewe mit Bäcker- u. Metzgerei-Filiale, Intersport usw.) im Gewerbegebiet an der Bahnhofstraße (z.B. Rossmann, Edeka-Aktivmarkt, Zoo-Schlager, Euro-nics u.v.m.) sowie in dessen Stadtzentrum

Insgesamt können die Einkaufsmöglichkeiten in der nahe gelegenen Stadt Ebern -gemessen an der Ortsgröße- als überdurchschnittlich gut eingestuft werden bzw. ist die Stadt Ebern Einkaufsschwerpunkt für die Umlandgemeinden

Ebenso sind im dortigen Stadtgebiet alle gängigen Dienstleister (Frisöre, verschiedene Handwerksbetriebe, Tankstellen, Banken- und Sparkassenfilialen, Fahrschulen, Autohäuser usw.) flächendeckend vorhanden

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Sport- u. Freizeitmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde Pfarrweisach sind begrenzt, allerdings verfügt der Gemeindeteil Pfarrweisach über ein Sportgelände des Turn- und Sportvereins Pfarrweisach (Turnen, Fußball u. Volleyball). Ein Schützenhaus bzw. Schießsport-Club befindet sich im ca. 6 km entfernten Gemeindeteil Junkersdorf, ein Tischtennisverein sowie ein Freibad befindet sich im ca. 5 km entfernten Gemeindeteil Kraisdorf usw.

Weitere attraktive Sport- u. Freizeitmöglichkeiten bietet die ca. 12 km entfernt gelegene Stadt Ebern (z.B. Hallen- und Freibad, Fitnessstudio, zahlreiche weitere Sport- u. Freizeitvereine, Trimmich-Pfad und Fitness-Parcours, vielfältiges gastronomisches Angebot usw.)

Der eigentliche Reiz der Gemeinde Pfarrweisach liegt jedoch in seiner Lage innerhalb des Naturparks Hassberge mit zahlreichen Wander- u. Radwandermöglichkeiten (auch in den nahe gelegenen Steigerwald, in das Grabfeld, in den Naturpark Rhön usw.)

Als Sehenswürdigkeiten der Gemeindeteil Pfarrweisach gelten insbesondere die katholische Pfarrkirche St. Kilian in Pfarrweisach die in großen Teilen aus dem Mittelalter stammt, das Fachwerkensemble in Rabelsdorf,

das Kommunbrauhaus aus dem 19. Jahrhundert in Junkersdorf, das Felsenlabyrinth „Diebskeller“, die Burgenruine Lichtenstein mit dem Sagenpfad, der Aussichtsturm Baunachsee u.v.m.

- Vereinsleben

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

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

Das Vereinsregister der Gemeinde Pfarrweisach umfasst insgesamt 26 Vereine

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Gemeinde Pfarrweisach mit dem Gemeindeteil Römmelsdorf liegt innerhalb des Naturparks Haßberge

Des Weiteren ist die Gemeinde Pfarrweisach bzw. der Gemeindeteil Römmelsdorf ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Insbesondere die Naturparks Steigerwald, Bayerische Rhön, Thüringer Wald, Frankenwald usw. sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar

- Medizinische Versorgung

Im Gemeindeteil Römmelsdorf selbst ist kein Mediziner niedergelassen

Eine Gemeinschaftspraxis mit drei Allgemeinmedizinern, ein Zahnarzt sowie eine Vetrinärin sind jedoch im ca. 3,5 km entfernten Hauptort Pfarrweisach niedergelassen

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können zudem in der Apotheken im ca. 3 km entfernten Burgpreppach erworben werden

Eine gute medizinische Versorgung ist zudem in der nahe gelegenen Stadt Ebern durch insgesamt 19 Allgemein- und Fachärzte gewährleistet (drei Hausarztpraxen, Facharzt für Augenheilkunde, Fachärztin für Frauenheilkunde und Geburtshilfe)

Ebenso besteht in der Stadt Ebern ein medizinisches Versorgungszentrum mit den Fachbereichen bzw. Schwerpunkten Kardiologie, allgemeine innere Medizin, Chirurgie und Orthopädie

Ergänzend hierzu sind dort die verschiedensten Therapeuten niedergelassen (z.B. Praxis für Ergo- u. Physiotherapie, Logopäde u.ä.)

Weitere Fachärzte (aller denkbaren Fachrichtungen) sind zudem in der ca. 24 km entfernten Kreisstadt Haßfurt bzw. in der ca. 28 km entfernten Stadt Coburg verfügbar

Das nächstgelegene Krankenhaus für Akutmedizin ist die Haßberg-Klinik (Fachbereiche Kardiologie, Gastroenterologie, Viszeralchirurgie, Gefäßchirurgie, Orthopädie/Unfallchirurgie, Akutgeriatrie, Alters-Trauma, Gynäkologie und Geburtshilfe sowie Anästhesie) im ca. 24 km entfernten Haßfurt (stationäre Versorgung des ehemaligen Krankenhauses Ebern zum 31.12.2025 eingestellt)

- Kirchen

Die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Pfarrweisach ist mit rd. 51 % Katholiken überwiegend römisch-katholisch geprägt

Der Anteil der evangelisch-lutherischen Bevölkerung beträgt rd. 42 %

Die restlichen Einwohner der Gemeinde Pfarrweisach sind andersgläubig bzw. gehören diese keiner Konfession an

Im Gemeindeteil Römmelsdorf selbst ist kein Gotteshaus vorhanden

Ein katholisches Gotteshaus (St. Kilian) ist jedoch im ca. 3,5 km entfernten Hauptort Pfarrweisach vorhanden. Eine Kirche für die evangelische Bevölkerung der Gemeinde Pfarrweisach (Zum ewigen Licht) befindet sich im ca. 8,5 km entfernten Gemeindeteil Lichtenstein

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Gebetshaus der Neupostolen, Königreichsaal der Zeugen Jehovas, evangelisch - freikirchliche Gemeinde usw.) sind im Stadtgebiet des ca. 24 km entfernten Haßfurt vorhanden

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort des Landkreises Haßberge ist geprägt von den klassischen Bereichen des produzierenden Gewerbes bzw. des sekundären Sektors mit einem Anteil von 55,70 % der Beschäftigten

Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich Handel- u. Dienstleistung bzw. der tertiäre Sektor (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 43 %)

Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,30 % eine nur untergeordnete Rolle

In der Gemeinde Pfarrweisach dominieren kleinere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe (z.B. der Baubranche) sowie vereinzelt Dienstleistungsunternehmen

Größere örtliche Arbeitgeber existieren nicht

Zahlreiche Einwohner der Gemeinde Pfarrweisach finden ihren Arbeitsplatz auch in der ca. 12 km entfernten Stadt Ebern. Große Arbeitgeber dort sind beispielsweise die Fa. VALEO Powertrain GmbH (Automobilzulieferer), die Fa. Weigand AG (Arbeitsmittel), die Fa. Uniwell Rohrsysteme GmbH & Co. KG (Sanitär und Rohrsysteme sowie Kabelschutzlösungen), die Fa. Hans Batzner GmbH (Baufachhandel), die Fa. Lang GmbH – Präzisionsteile und Maschinenbau (Metallverarbeitung), die Fa. adeco deutschland gmbh (Fertigung von Einrichtungsgegenständen) sowie die zahlreichen Einzelhandels- und Handwerksbetriebe (z.B. der Baubranche)

Ein negativer Pendlersaldo von -566 bei 692 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt das schlechte Arbeitsplatzangebot innerhalb der Gemeinde Pfarrweisach deutlich auf (lediglich ca. 126 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Haßberge liegt im Berichtsmonat Dezember 2025 bei rd. 3,30 % und liegt damit unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 4,00 %

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

350 %
350 %
320 %

- *Zentralitätsstufe*

Kein Ort mit zentraler Einstufung bzw. zentralörtlicher Bedeutung

- *Gebietskategorie*

ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)

- *Kaufkraftkennziffer*

Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Haßberge beträgt **96,80**

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 Einwohner des Landkreises Haßberge verfügen im Mittel über eine Kaufkraft von 96,80 % gegenüber 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 Haßberge beträgt **92,40**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 7,60 % 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. Liegt der Wert unter 100, so bedeutet das, dass die Kaufkraft abfließt (z.B. in eine Stadt oder eine andere Region)

Für den Landkreis Haßberge ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **95,45** (= abfließende Kaufkraft)

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- Straßenart

Altort-Erschließungsstraße

- Zufahrtsmöglichkeiten

Das Bewertungsgrundstück in der Straße „Römmelsdorf“ ist über ein rel. 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 50 km/h (Überfahrt der Brücke in Römmelsdorf nur für Fahrzeuge mit einer Gesamtmasse von weniger als 30 Tonnen zulässig)

Achtung! Direkte Zufahrt zur Garage auf dem Bewertungsgrundstück nur über Fremdgrund (Fl.Nr. 1064) möglich. Begünstigendes Geh- u. Fahrrecht an Fl. Nr. 1064 bestellt

- Straßenausbau

Die Straße im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist lediglich einfach ausgebaut. Separate bzw. baulich getrennte Gehwege sind nicht vorhanden

Straßenlaternen sind in unregelmäßigen Abständen installiert

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes ca. 6,00 m

- Öffentliche Stellflächen

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

Zahlreiche Stellflächen sind hier vis á vis des Bewertungsgrundstücks vorhanden

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

Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als gering eingestuft werden

- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie (Dachständer)
- Wasser
- Telefon (Freileitungen)
- DSL-Internet (z.B. Vodafone DSL GigaZuhause 100 DSL mit bis zu 100 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Telefon

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt

Vieleck (sh. Katasterplan in der Anlage)

- Straßenfrontlänge

Die Straßenfrontlänge zur Straße „Römmelsdorf“ beträgt rd. 20,50 m

- Grundstücksbreite

Die mittlere Grundstücksbreite (von Norden nach Süden) beträgt ca. 15,50 m

- Grundstückstiefe

Die mittlere Grundstückstiefe (von Südosten nach Nordwesten) beträgt ca. 18,00 m

- Grundstückstopographie

Leicht nach Südwesten fallendes Gelände (maximaler Höhenunterschied von Nordosten nach Südwesten bestenfalls 2,00 m)

- Baugrund/Bodenklasse

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

- Grundwasserstand

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt

Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich die Baunach) ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser in geringer, jedoch unbedenklicher Tiefe ansteht

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar

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

- Altlasten

Das Altlastenkataster des Landratsamtes Haßberg wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt

Lt. Auskunft des Landratsamtes Haßberge, ist das Flurstück 1062 der Gemarkung Lohr im Altlasten- Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDis - Kataster nach BayBodSchG) **nicht** geführt

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

Tiefgehende Untersuchungen -z.B. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- wurden wegen der geringen bzw. nicht vorhandenen Altlastenrelevanz nicht durchgeführt bzw. rechtfertigen die nicht vorhandenen Verdachtsmomente keine derartigen Maßnahmen

Die Wertermittlung geht auf Grund dieser Tatsachen von völlig ungestörten u. kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen aus (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

- Kriegs-Altlasten

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

- Oberflächenbeschaffenheit

Soweit ersichtlich sind ca. 65 % des Gesamtgrundstückes mittels der aufstehenden Gebäude sowie wasserundurchlässiger Bodenbefestigung 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 Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) stellt das Grundstück Fl. Nr. 1062 der Gemarkung Lohr kein Einzeldenkmal nach Denkmalliste dar (auch nicht in Teilbereichen)

- *Ensembleschutz*

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

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

- *Bodendenkmal*

Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern, ist der direkte Bereich um das Bewertungsgrundstück Fl. Nr. 1062 der Gemarkung Lohr nicht von einem Bodendenkmal tangiert

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

Lt. Angabe der VGEM Ebern 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

- *Beitrags- u. Abgaben-
situation*

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

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Erschließungsbeitragspflichtigen Maßnahmen geplant

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

Die genaue Höhe der bisher veranlagten Beiträge ist jedoch nicht bekannt

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- *Bauordnungsrecht*

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

Auch der Grundstückseigentümer hat -trotz schriftlicher Bitte- keine derartigen Unterlagen zur Verfügung gestellt

Auf Grund des Gebäudealters ist jedoch davon auszugehen, dass die Gebäude damals legal errichtet wurden bzw. zumindest Bestandschutz genießen

Baubehördliche Beschränkungen, nicht erfüllte Bauauflagen u. dergleichen, sind weder der Verwaltungsgemeinschaft Ebern noch dem Landratsamt Hassberge bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

- Stand der Bauleitplanung

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor (unbepannter 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

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

- Art des Gebietes nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung

Lt. Aussage der Verwaltungsgemeinschaft Ebern handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan 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

- <i>Tatsächliche Grundflächenzahl</i>	BGF 1) EG	(sh. Anlage)	= 144,50
	BGF 2) EG	(sh. Anlage)	= 16,50
	BGF 3) EG	11,00 x 4,00	= 44,00
zusammen			= 205,00
Berechnung GRZ: $205,00 \text{ m}^2 : 358 \text{ m}^2 = 0,573 \text{ m}^2$			
GRZ tatsächlich: ~ 0,57			(max. zul. 0,60)
- <i>Tatsächliche Geschossflächenzahl</i>	BGF 1) EG	(sh. Anlage)	= 144,50
	BGF 1) DG	144,50 x 0,75	= 108,38
	zusammen		
Berechnung GFZ: $252,88 \text{ m}^2 : 358 \text{ m}^2 = 0,706$			
GFZ tatsächlich: ~ 0,71			(max. zul. 1,20)
- <i>Erforderliche Stellplätze</i>	Auf dem Grundstück ist derzeit ein KFZ-Abstellplatz (Garage) bei vermutlich einer abgeschlossenen Wohneinheit realisiert bzw. nachweisbar		
Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfarrweisach 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

- <i>Gebäudeart u. Nutzung</i>	
1) Wohnhaus	Vermutlich teilunterkellertes (eventuell Gewölbekeller), eingeschossiges Einfamilienhaus mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoss, rückwärtiger Bereich vermutlich Remise (vermutlich nicht unterkellert, eingeschossig mit Krüppelwalmdach)
2) Garage	Nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude mit flach geneigtem Pultdach
3) Nebengebäude	Vermutlich nicht unterkellertes, eingeschossiges Nebengebäude (unbekannter Nutzung, eventuell ehemaliger Stall, Scheune o.ä.) mit flach geneigtem Satteldach
- <i>Grundrissgestaltung</i>	<u>1) Wohnhaus</u>
Kellergeschoss	Nicht feststellbar, vermutlich Gewölbekeller
Erdgeschoss	Nicht feststellbar, straßenseitig vermutlich Wohnräume, rückwärtig vermutlich Werkstatt, Lagerräume, ehem. Futterküche o.ä.
Dachgeschoss	Nicht feststellbar, straßenseitig vermutlich Wohnräume, rückwärtig (über Remise) vermutlich unausgebaut
	<u>2) Garage</u>
Erdgeschoss	Nicht feststellbar, vermutlich nicht unterteiltes Garagengebäude für einen PKW

3) Nebengebäude

- Erdgeschoss Nicht feststellbar, eventuell ehem. Stall, Scheune o.ä.
(augenscheinlich abbruchreif)
- *Deckennutzlasten* Die statischen Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keine derartigen Unterlagen bei Behörden verfügbar
Die Wertermittlung geht davon aus, dass die vorhandenen Geschossdecken gemäß ihres jeweiligen Nutzungszweckes bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit aufweisen (für Wohnzwecke)
- *Erweiterungsmöglichkeiten* GRZ praktisch bestmöglich ausgenutzt, d.h. keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten gegeben bzw. erkennbar

4.2 Flächen u. Massen

- *Vorbemerkung* Die Berechnung der Wohn- u. Nutzflächen bzw. der Flächen u. Massen wurde mit Hilfe des BayernAtlas der bayerischen Vermessungsverwaltung und dem digitalen Kataster durchgeführt (keine Planunterlagen bei Behörden vorhanden)
Für die Übereinstimmung aller Maß- u. Flächenangaben 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 2004 überschlägig ermittelt
WFL demnach:
1) Wohnhaus rd. 149 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
BGF demnach:
1) Wohnhaus rd. 314 m²
2) Garage rd. 17 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

	<u>BRI demnach:</u>
1) Wohnhaus	rd. 834 m ³
2) Garage	rd. 41 m ³
- Funktions- u. Nutzungskennzahlen	<u>BGF/BRI</u> : 314 m ² : 834 m ³ = 0,38 (normal)
1) Wohnhaus	<u>WFL/BRI</u> : 149 m ² : 834 m ³ = 0,18 (normal)
	<u>WFL/BGF</u> : 149 m ² : 314 m ² = 0,47 (normal)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

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

5.2 Baujahre

- Grundsubstanz
 - 1) Wohnhaus** Nicht feststellbar, eventuell Ende des 19., Anfang des 20. Jahrhunderts
 - 2) Garage** Nicht feststellbar, eventuell Anfang bis Mitte der 1970er Jahre
 - 3) Nebengebäude** Nicht feststellbar, eventuell Anfang der 1960er Jahre
- Sanierung/Modernisierung
 - 1) Wohnhaus** Letzte größere Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen vermutlich in der 1960er bis 1970er Jahren (Fenster, Rollläden, Haustür usw.), einige Fenster neuzeitlicher, Fassadenanstrich vermutlich innerhalb der vergangenen 10 Jahre, ansonsten nicht feststellbar
 - 2) Garage** Erneuerung der Dachhaut (Trapezblech) sowie Fassadenanstrich vermutlich innerhalb der vergangenen 10 Jahre
 - 3) Nebengebäude** -----

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 12.01.2026

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

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

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

Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit kann nicht garantiert werden
Eventuell vorhandene Baumängel u. Bauschäden wurden (soweit offensichtlich, von außen u. ohne Bauteileröffnung erkennbar) aufgenommen u. können auf den Verkehrswert nur pauschale Berücksichtigung finden

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

1) Wohnhaus

- **Fundamente/Gründung** Nicht feststellbar, vermutlich Bruchstein- Streifenfundamente
- **Außenwände** Kellergeschoss vermutlich Bruchstein-Mauerwerk (eventuell Tonnengewölbe), Sockel Bruchstein-Mauerwerk, ansonsten vermutlich Bruchstein-Mauerwerk, Vollziegel-Mauerwerk oder Holz-Fachwerk
- **Innenwände** Nicht feststellbar, vermutlich wie vor
- **Decken**
 - Konstruktion Nicht feststellbar, über Kellergeschoss vermutlich überfülltes Tonnengewölbe, ansonsten vermutlich Holz-Balkendecken
 - Aufbau Nicht feststellbar, Erdgeschoss vermutlich in Sand verlegte Lagerhölzer mit Dielenauflage, Dachgeschoss vermutlich Holz-Dielen, Verlegeplatten o.ä.
 - Untersichten Nicht feststellbar
- **Dach**
 - Konstruktion Holz-Dachstuhl (Sparrendach mit Aufschieblingen), Nicht feststellbar (eventuell Mineralwolle zwischen Sparren)
 - Wärmedämmung
 - Eindeckung Soweit erkennbar, Ton-Falzziegel (Doppelmulden-Falzziegel), Ortgangverkleidung Kupferblech
 - Rinnen u. Fallrohre Kupferblech
- **Treppen** Nicht feststellbar
- **Wandbehandlung**
 - außen Sockel z.T. Zementputzflächen, größtenteils sichtbares Bruchstein-Mauerwerk, ansonsten mineralische Putzflächen mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht
 - innen Nicht feststellbar
- **Fenster** Soweit erkennbar, größtenteils lackierte Holz-Verbundfenster, teilweise Kunststoff-Isolierglasfenster, Dachgeschoss einige Dachliegefenster (Material nicht feststellbar)
- **Sonnenschutz** Größtenteils mechanische Kunststoff-Rollläden
- **Türen**
 - Eingangstüren Zugang Kellergeschoss lasierte Holz-Brettertür, Eingang Erdgeschoss lasierte Holztür mit Drahtglasfüllung, vor Remise (soweit erkennbar) lackierte Stahlblech-Türe mit Lichtausschnitt

Innentüren	Nicht feststellbar
- Fußböden	Nicht feststellbar
- Heizung	
Zentrale	Nicht feststellbar, eventuell Holz- oder Öl-Einzelofen- heizung
Warmwasserbereitung	Nicht feststellbar, eventuell Elektro-Boiler, Elektro- Kleinspeicher o.ä.
Brennstoffbevorratung	Nicht feststellbar
Heizkörper	Nicht feststellbar
Sekundärheizung	Nicht feststellbar
- Installation	
Frischwasser	Nicht feststellbar, vermutlich verzinkter Stahl (Zu- stand nicht beurteilbar)
Heizleitungen	Nicht feststellbar, vermutlich keine
Abwasser	Nicht feststellbar, vermutlich Guss- und Kunststoff- leitungen (Zustand nicht beurteilbar)
- Sanitär	
Erdgeschoss	Nicht feststellbar
Dachgeschoss	Nicht feststellbar
- Elektro	Nicht feststellbar
- Zubehör	Von außen keines erkennbar
- Besondere Bauteile	
Vordach	Leichtmetall-Konstruktion mit Acrylglas-Seitenteilen
Markise	Mechanische Textil-Gelenkarmmarkise
- Nebengebäude	<u>2) Garage</u>
Kurz- Baubeschreibung	Vermutlich Stampfbeton-Streifenfundamente bzw. Beton-Sohlplatte, Umfassungswände vermutlich Be- ton-Hohlblock-Mauerwerk (außen verputzt), Decke über Erdgeschoss (= Dach) vermutlich schlaff be- wehrte Stahlbeton-Massivplatte, darauf Holz-Kon- struktion (flach geneigte Pultdach-Konstruktion), Ein- deckung Trapezblech, Rinne (soweit erkennbar) Kupferblech, lackiertes Stahlblech-Schwinger (ver- mutlich mechanisch) usw.
- Nebengebäude	<u>3) Nebengebäude</u>
Kurz- Baubeschreibung	Vermutlich Beton-Einzelfundamente, Umfassungs- wände vermutlich Holz-Fachwerkskonstruktion (außen verbrettert), Holz-Dachstuhl, Dachhaut (so- weit erkennbar) Well-Eternitplatten (stellenweise Ge- webefolie), Rinnen und Fallrohre z.T. verzinktes Stahlblech, z.T. Kunststoff, ein Holztür usw.
- Wärmeschutz	Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch keiner einschlägigen Wärmeschutzverordnung oder DIN ent- sprechend bzw. lediglich einfacher Standard

(Dach vermutlich lediglich unzureichend gedämmt, Wände ohne zusätzlichen Wärmeschutz, Fenster großteils energetisch veraltet, Beheizung vermutlich Einzelöfen oder elektrisch usw.)

Insgesamt erhebliche Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV zu vermuten (insbesondere Dämmung zum Dach bzw. zum unausgebauten Dachraum usw.)

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

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

- Schallschutz

Von außen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar (insbesondere im Hinblick auf Tritt- u. Körperschalldämmung -bauartbedingt- vermutlich lediglich einfacher Standard)

- Brandschutz

Von außen keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar, nach heutigen Maßstäben unzureichend (insbesondere in Hinblick auf Grenzabstände usw.)

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

- Außenanlagen

Hauszugang bzw. Hoffläche (soweit bei den winterlichen Verhältnissen ersichtlich) Betonflächen, straßenseitig zweiflügeliges Stahl-Hoftor, sowie einflügelige Stahl-Hoftür, sonstige Einfriedungen Holz-Staketenzaun, kleine Pergola mit Textilem Sichtschutz, vor Hauseingang massive Freitreppe mit Beton-Plattenbelag (drei Steigungen), Restfläche verwilderte Grünfläche mit einigen Büschen und Sträuchern sowie Bodendeckern u.ä.

- Belichtung u. Belüftung

Durchschnittliche Verhältnisse, Wohnhaus lediglich süd- u. westbelichtet

- Architektonische Baugestaltung

Baukörper ohne Besonderheiten

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels

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

- Vorhandene Baumängel- u. Bauschäden

1) Wohnhaus

- Fundamentsockel im Bereich der Südfassade leicht abgängig bzw. nach außen ausweichend
- Rel. starke Feuchtigkeitserscheinungen in Bereich Kellereingang (Sturz, Laibung usw.)
- Anstrichmängel an Holzfenstern (prinzipiell erneuerungsbedürftig)

2) Garage

3) Nebengebäude

- Dach stellenweise lediglich provisorisch abgedichtet
- Dachhaut (zumindest teilweise) wohl asbesthaltig

- Tierischer Schädlingsbefall

1) Wohnhaus

Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Böcke, Anobien-Larven, Splintholz- oder Bohrkäfer usw.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben, allerdings ist ein derartiger Befall nicht auszuschließen

2) Garage

Wie vor

3) Nebengebäude

Wie vor

- Pflanzlicher Schädlingsbefall

1) Wohnhaus

Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen zwar nicht ergeben, allerdings ist ein derartiger Befall nicht auszuschließen

2) Garage

Wie vor

3) Nebengebäude

Wie vor

- Gesundheitsgefährdende Baustoffe

1) Wohnhaus

Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben. Schadstoffbelastung (z.B. Chloranisole, Chlor-naphtaline, Formaldehyd, PCB, Lindan u.ä.) jedoch nicht auszuschließen bzw. in dieser Baujahrsklasse durchaus möglich

2) Garage

Keine Verdachtsmomente

3) Nebengebäude

Dacheindeckung (zumindest teilweise) eventuell asbesthaltig (eventuell sog. Eternit-Wellplatten), Gesundheitsgefahr durch lungengängige Asbestfasern im ruhenden Zustand jedoch nicht zu befürchten (sog. fest gebundenes Asbest)

Gesundheitsgefahr erst bei Arbeiten am Material (Bohren, Schleifen Sägen o.ä.) zu erwarten

- Bauunterhalt

- | | |
|-----------------|--|
| 1) Wohnhaus | Insgesamt nicht gänzlich ungepflegt wirkender Baukörper, Ausstattung und Haustechnik vermutlich jedoch rel. einfach |
| 2) Garage | Augenscheinlich altersgemäßer Normalzustand, Dachhaut in der jüngeren Vergangenheit bereits erneuert |
| 3) Nebengebäude | Augenscheinlich kaum gepflegter Baukörper (Dach z.T. provisorisch abgedichtet), wirtschaftlich und technisch vermutlich weitestgehend verbraucht |

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vermutlich teilunterkellertes (eventuell Gewölbekeller), eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit vermutlich (zumindest teilweise) ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach)

Im östlichen Bereich ist das Wohnhaus um eine Remise (früher vermutlich landwirtschaftlich genutzt) erweitert (vermutlich nicht unterkellert, eingeschossig Krüppelwalm-dach). An diese Remise schließt sich ein weiteres Nebengebäude (vermutlich nicht unterkellert, eingeschossig, vermutlich flach geneigtes Satteldach) unbekannter Nutzung an (vermutlich ehemaliger Stall, Scheune o.ä.)

Zudem befindet sich im südlichen Bereich des Bewertungsgrundstückes ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude mit flach geneigtem Pultdach. Diese Garage ist nur über das Nachbargrundstück Fl. Nr. 1064 im Süden anfahrbar. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit bzw. ein Geh- u. Fahrrecht an diesem Flurstück zugunsten des Bewertungsgrundstückes ist bestellt

An dem vermutlich Ende des 19., Anfang des 20. Jahrhunderts errichtetem Wohngebäude wurden zuletzt vermutlich mit Schwerpunkt in den 1960er und 1970er Jahren letzte größere Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt (teilw. Erneuerung von Fenstern erfolgte wohl auch in der jüngeren Vergangenheit). Auch das Garagengebäude dürfte in den 1970er Jahren errichtet worden sein. Wohnhaus insgesamt nicht gänzlich ungepflegt wirkenden, Ausstattung und Haustechnik vermutlich jedoch rel. einfach. Insbesondere das unter Nummer „3“ beschriebene Nebengebäude im östlichen Grundstücksbereich vermittelt -soweit von öffentlichem Grund aus ersichtlich- einen schlechten bzw. ungepflegten Eindruck

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, sind explizite Aussagen zum Ausstattungsstandard sowie zum Innenzustand nicht möglich

Insgesamt stark ländlich geprägte Wohnlage im Gemeindeteil Römmelsdorf (Ortsteil der Gemeinde Pfarrweisach ohne infrastrukturelle Einrichtungen), jedoch auch etwa mittige Lage zwischen der Kreisstadt Haßfurt im Südwesten (ca. 24 km Entfernung) und der Stadt Coburg im Nordosten (jeweils ca. 28 km Entfernung)

Anwesen augenscheinlich leerstehend, bzw. vermutlich zeitweise vom Grundstückseigentümer selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht, bzw. sind keine solchen bekannt

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 scheidet dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte. In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden

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

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn dem Eigentümer, Nutzer bzw. 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 Einfamilienwohnhäusern 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 einem Garagengebäude sowie einem (eventuell ehemals landwirtschaftlich genutzten) Nebengebäude

Die Gebäude sind nicht primär für Vermietungszwecke konzipiert bzw. stehen derartige Erwägungen in der Regel nicht im Vordergrund der Erwerbs-/Nutzungskriterien. Die eventuell ehemalige landwirtschaftliche Nutzung spielt heute ebenfalls keine Rolle mehr

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

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

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

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

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

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

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Haßberge beim Landratsamt Haßberge (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Lohr bzw. den Gemeindeteil Römmelsdorf bzw. die Bodenrichtwertnummer 489 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 32.- €/m² für baureifes Land bzw. für gemischte Bauflächen

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

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

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	Gebäude	BGF (m ²)	sh. Seite
1 062	1) Einfamilienhaus 2) Garage	314 m ² 17 m ²	23 u. 47 23 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 €/m ²
1 062	1) Einfamilienhaus 2) Garage	8 % Typ 1.01 68 % Typ 1.21 24 % Typ 33.4.2 28.1 – 29 (Anhang)	einfach einfach mittel -----	$8 \% \times 410.- = 33.-$ $68 \% \times 490.- = 333.-$ $24 \% \times 210.- = 50.-$ 230.- } 416.-

7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

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

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

Fl. Nr.	Gebäude	Baunebenkosten nach NHK 2000	gewählte Baunebenkosten
1 062	1) Einfamilienhaus 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 (~ 1.450)	0,91 – 1,05	gewählt	0,91
Korrekturfaktor Marktlage (neutral)	0,90 – 1,10	gewählt	1,00
Gesamtkorrekturfaktor			0,96

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Januar 2026) muss berücksichtigt werden

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

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

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

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

6.3.7 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) Einfamilienhaus (Massivbau) | : 60 bis 80 Jahre | (gewählt 80 Jahre)* |
| 2) Garage (Massivbau) | : 50 bis 60 Jahre | (gewählt 60 Jahre) |

**) wegen bereits ausgeführter Modernisierungen*

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

- | | | |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------|
| 1) Einfamilienhaus (Massivbau) | : 80 Jahre - 116* Jahre = | RND: - 36 Jahre |
| 2) Garage (Massivbau) | : 60 Jahre - 51** Jahre = | RND: 9 Jahre |

**) 1910 als fiktives Ursprungsbaujahr angenommen*

****) 1975 als Ursprungsbaujahr angenommen*

Rein mathematisch ergibt sich im Falle des Wohnhauses eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von negativen 36 Jahren. Dies erscheint selbsterklärend als ungeeignet, da das Gebäude vermutlich bereits einfach saniert/modernisiert wurde bzw. vermutlich noch nutzbar ist

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

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

Es wird bezüglich der Restnutzungsdauer aufgrund der in der Vergangenheit vermutlich durchgeführten Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **20 Jahren** sachverständig geschätzt und für die weitere Wertermittlung herangezogen

Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Wohnhaus	20 Jahre (bei GND 80 Jahre)
--	--------------------------------------

Gewählte wirtschaftliche RND: 2) Garage	9 Jahre (bei GND 60 Jahre)
--	-------------------------------------

7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

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

Sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes auszudrücken. Bei der Bestimmung kann je nach Art u. Nutzung eine gleichmäßige (z.B. lineare Wertminderung) bzw. eine sich mit zunehmendem Alter verändernde (z.B. die Wertminderung nach „Ross“) angewendet werden. In der Regel ist eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (sh. hierzu auch § 23 ImmoWertV)

Die beiden, bereits erwähnten Verfahren (nach „Ross“ bzw. „linear“) sind in der WertR (Anlage 8a u. 8b) normiert u. tabelliert

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens ist zu beachten, dass „Ross“ mit seiner Kurve einen ballistischen Vorgang beschreibt (Flugbahn eines 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
1 062	1) Einfamilienhaus	116	60	-----	80	75,00 %
	2) Garage	51	-----	60	-----	85,00 %

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

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

Um also eine doppelte Berücksichtigung zu verhindern („neu für alt“) sind die Baumängel u. Bauschäden ebenfalls der Wertminderung wegen Alters zu unterziehen, d.h. sie müssen vor der Wertminderung wegen Alters vom Herstellungswert in Abzug gebracht werden

Dieses gilt jedoch nicht für Abbruchkosten o.ä., die eine absolute Größe darstellen, d.h. derartige Kosten sind in voller Höhe in Abzug zu bringen (falls vorhanden)

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

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

Lediglich für den anzunehmenden Reparaturstau innen (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung) halte ich im Falle des Wohnhauses einen pauschalen Abschlag von 20.000.- € für erforderlich (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

Baumängel u. Bauschäden:

20 000.-

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 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>
1 062	- Überdachung Hauseingang - Gelenkarmmarkise	100.- 100.-
Zeitwert zusammen		200.-

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) Einfamilienhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 33)	m ²	314 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 33)	€	416.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	130 624.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 33)		0,96
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	125 399.-
+			
Baunebenkosten (16 % aus 125 399.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 33)	€	20 064.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	145 463.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 34)		2,217
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	322 491.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 36)	€	20 000.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	302 491.-
-			
Wertminderung wegen Alters (75,00 % aus 302 491.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 35)	€	226 868.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	75 623.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 75 623.- € : 834 m³ = 91.-

7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Garage

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 33)	m ²	17 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 33)	€	230.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	3 910.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 33)		0,96
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	3 754.-
+			
Baunebenkosten (10 % aus 3 754.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 33)	€	375.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	4 129.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 34)		2,217
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	9 154.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 36)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	9 154.-
-			
Wertminderung wegen Alters (85,00 % aus 9 154.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 35)	€	7 781.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	1 373.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 1 373.- € : 41 m³ = 33.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	500.-	}	entspricht rd. 2,60 % des Gebäude-Sachwertes	
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.)	€	1 000.-			
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	250.-			
- Stützwände/Einfassungen	€	-----			
- Einfriedungen/Freitreppen	€	250.-			
- Sonstiges	€	-----			
zusammen			↓	€	2 000.-

Wert des Zubehörs	€	-----
Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile (Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 36 Pkt. 7.3.11	€	200.-
Wert der sonstigen Anlagen	€	-----

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 32) € 11 814.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- 1) Einfamilienhaus (sh. Seite 38 Pkt. 7.4.1)	€	75 623.-
- 2) Garage (sh. Seite 39 Pkt. 7.4.2)	€	1 373.-
- 3) Nebengebäude (pauschal geschätzt)	€	<u>0.-</u>

Wert der **Außenanlagen** (sh. Seite 39) € 2 000.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** (sh. oben) € 200.-

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

Wert der baulichen Anlage zusammen  € 79 196.-

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes € **91 010.-**

Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag	€	91 000.-
--	---	-----------------

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 32 Pkt. 7.2.3

Bodenwert Fl. Nr. 1062 (zum 12.01.2026):

11 814.- (ebf.)

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, das jedoch nicht nach seiner tatsächlichen Fläche -sondern wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet wird

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Das gesamte Anwesen scheint steht leer zu stehen, bzw. ist dieses vermutlich zeitweise vom Grundstückseigentümer selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich 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 Sachverständige

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte u. Gemeinden für angemessen

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei vergleichbarem Baujahr (erstmalige Bezugsfertigkeit vor 1949) und vergleichbarer Wohnungsgröße (über 80 Quadratmeter) und einfacher Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche jedoch ohne Zentralheizung von 3,20 bis 3,70 €/m² gezahlt

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

Ich halte eine Orientierung am mittleren Wertniveau zuzüglich der genannten 5 % für angemessen

Quadratmetermiete demnach: $3,45 \text{ €} + 5 \% = \sim 3,60 \text{ €/m}^2$

Für die vorhandene Terrassenfläche, die Remise, das Nebengebäude usw. sind keine expliziten Mieten erzielbar bzw. sind diese mit der kalkulatorischen Erhöhung der Netto-Kaltmiete um 5 % ausreichend berücksichtigt

Für den Stellplatz in der Garage sind pauschal 30.- € im Monat ortsüblich

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
1) Wohnhaus	149 m ²	3,60	536,40	6 436,80
2) Garage	-----	pauschal	30,00	360,00
Summe (R o h e r t r a g)			566,40	6 796,80
Rohrertrag gerundet				6 797,00

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 Bezugfertigkeit ein Betrag von 2 % des Rohertrages genannt

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

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **5,97 %**

Gewählte Verwaltungskosten:	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 Gebäude-
nutzung, der Ortsgröße u. der Bezugfertigkeit von 17 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,95 € je
Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugfertigkeit 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 **37,31 %**

Gewählte Instandhaltungskosten:	22 % des Rohertrages
--	-----------------------------

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

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

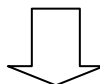
Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungs-
fall lediglich ca. 136.- € jährlich angespart

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

Geht man davon aus, dass innerhalb von zehn Jahren lediglich zwei Mieterwechsel statt-
finden, die eine Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung zur Folge haben,
sind diese Beträge auch bei einer guten Verzinsung bereits mehr als aufgebraucht

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

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



Gesamt-BWK demnach:	(4 % + 22 % + 3 %) = 29 %
----------------------------	------------------------------------

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) innerhalb des ländlich geprägten Bereichs, wird dort ein Zinssatz zwischen 2,50 und 3,50 % vorgeschlagen

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

Gewählter Liegenschaftszinssatz:	3,00 %
---	---------------

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 34 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:	19,45 Jahre
--	--------------------

*) gewichtet nach Mietertragsanteil (~ 95 % x 20 Jahre + ~ 5 % x 9 Jahre)

7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages

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

7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV

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

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

Vervielfältiger bei 19,45 J. RND u. 3,00 % LZ:	14,58
---	--------------

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

Sh. Seite 36 Pkt. 7.3.9

Baumängel u. Bauschäden demnach:	20 000.-
---	-----------------

7.6 Ertragswert

7.6.1 Ertragswertberechnung:

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 42)	€		6 797.-
-				
Bewirtschaftungskosten (29 % aus 6 797.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 43)	€	-	1 971.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 43)	€	=	4 826.-
-				
Verzinsung des Bodenwertes (3,00 % aus 11 814.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	-	354.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 44)	€	=	4 472.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 44)		x	14,58
=				
Gebäudeertragswert		€	=	65 202.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 45)	€	-	20 000.-
+				
Bodenwert	sh. Pkt. 7.5.2 (Seite 41)	€	+	11 814.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	57 016.-
Ertragswert (gerundet)		€		57 000.-

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von:
(57 000.- : 149 m²) 382.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von
(57 000.- : 6 797.-) 8,39

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. 1 062 (sh. Seite 40)	: 91 000.- €
---	---------------------

Rechnerischer Ertragswert: Fl. Nr. 1 062 (sh. Seite 45)	: 57 000.- €
--	---------------------

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 38 bis 40 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 31 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Vergleichend wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt. Im Wesentlichen stützt dieses den rechnerischen Sachwert nach erforderlicher Marktanpassung des vorläufigen rechnerischen Sachwertes

8.4 Marktanpassung

Auf Grund der erheblichen Diskrepanz zwischen rechnerischem Sachwert und rechnerischem Ertragswert, der stark ländlich geprägten Lage sowie der erheblichen Risiken die eine nicht ermöglichte Innenbesichtigung birgt, halte ich -im sachverständigen Ermessen- einen Marktanpassungsabschlag von 16.000.- € (das entspricht rd. 18 %) für erforderlich
Verkehrswert demnach: 91.000.- € - 16.000.- € = **75.000.- €**

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (12.01.2026) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Lohr (Römmelsdorf), Fl. Nr. 1062 : 75 000.- €*

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

Üchtelhausen/Zell, 21.01.2026



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

***) inklusive des begünstigenden Rechtes in Lohr, Blattstelle 450, Abt. II/3**

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	12,50	x	8,50	25 %			79,69
Dachgeschoss	12,50	x	8,50	35 %			69,06
Grundflächensumme bei Fertigmaß							148,75
Grundflächensumme bei Rohbaumaß (abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							
Anrechenbare Wohnfläche							148,75
Wohnfläche g e r u n d e t							149,00

9.2 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	5,00	x	5,00	25,00				
Erdgeschoss	12,50	x	8,50		106,25			
	+	4,50	x	8,50		38,25		
Dachgeschoss	12,50	x	8,50					106,25
	+	4,50	x	8,50				38,25
Summe				25,00	144,50			144,50
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				314,00 m²/rd. 314,00 m²				

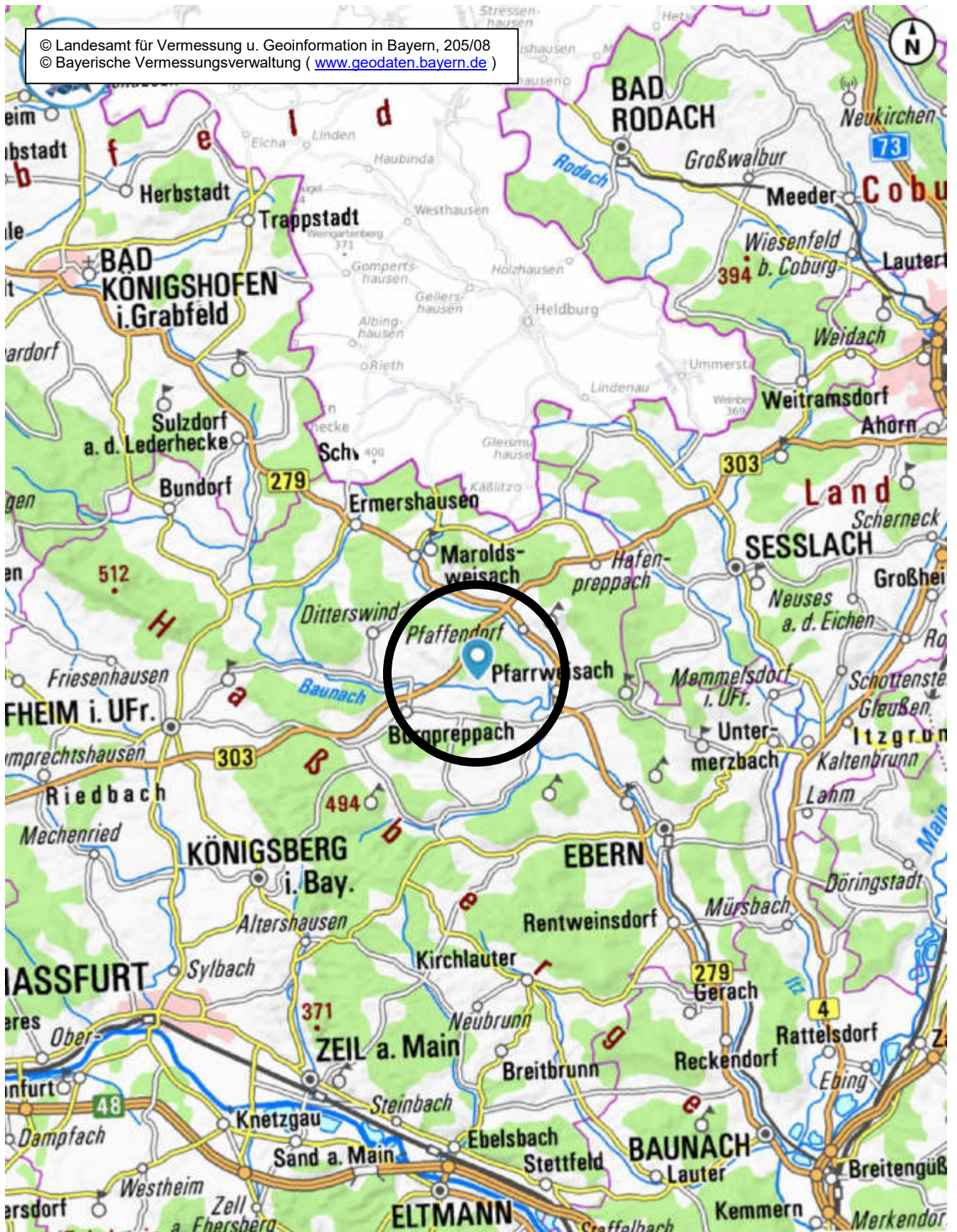
Gebäude: 2) Garage								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Erdgeschoss	5,50	x	3,00		16,50			
Summe					16,50			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				16,50 m²/rd. 17,00 m²				

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

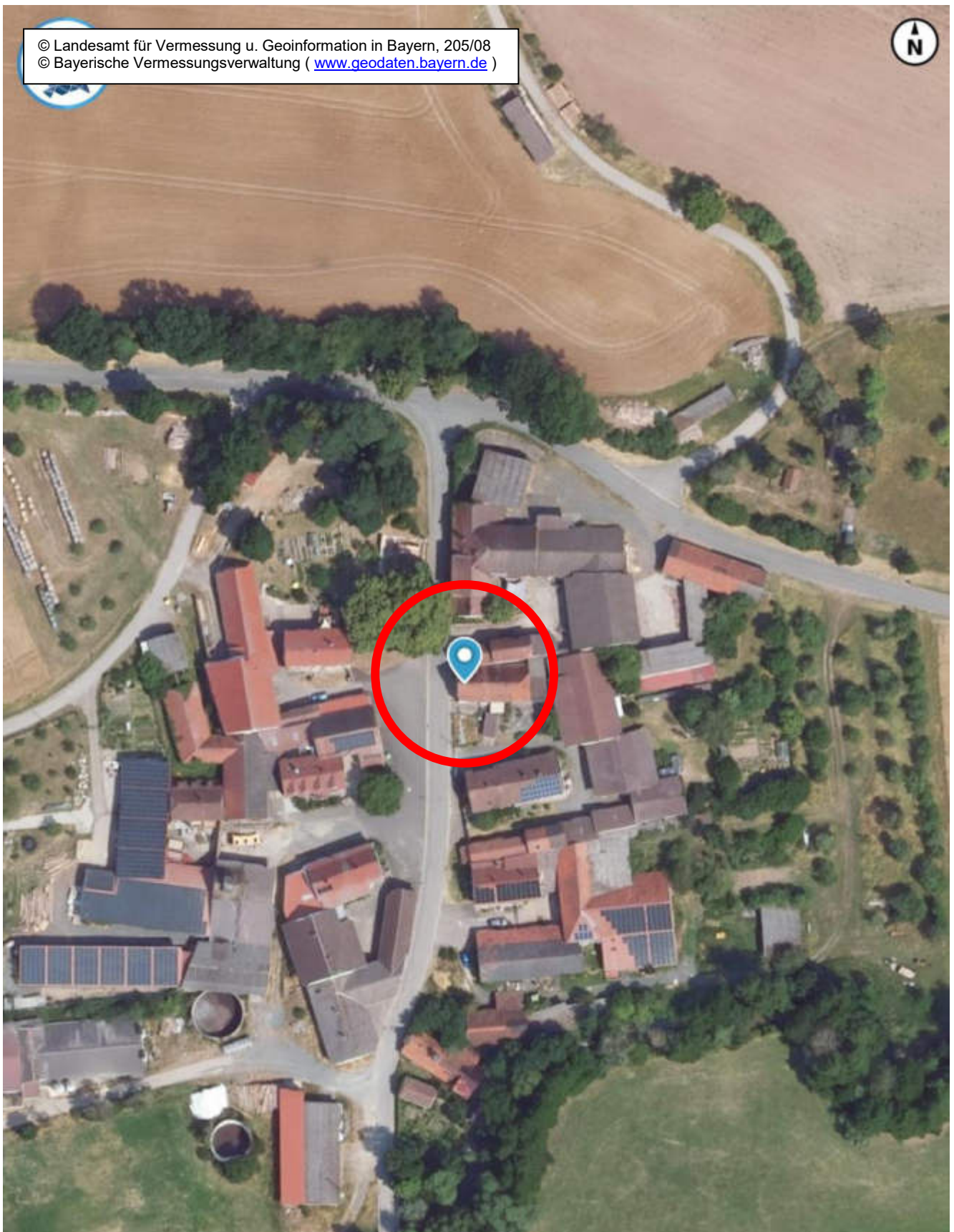
Gebäude: 1) Wohnhaus				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m²	x	Höhe m	BRI m³
Kellergeschoss	25,00	x	3,00	75,00
Erdgeschoss	144,50	x	2,75	397,38
Dachgeschoss	144,50	x	5,00 x ½	361,25
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				833,63
Brutto-Rauminhalt gerundet				834,00

Gebäude: 2) Garage				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m²	x	Höhe m	BRI m³
Erdgeschoss	16,50	x	2,50	41,25
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				41,25
Brutto-Rauminhalt gerundet				41,00

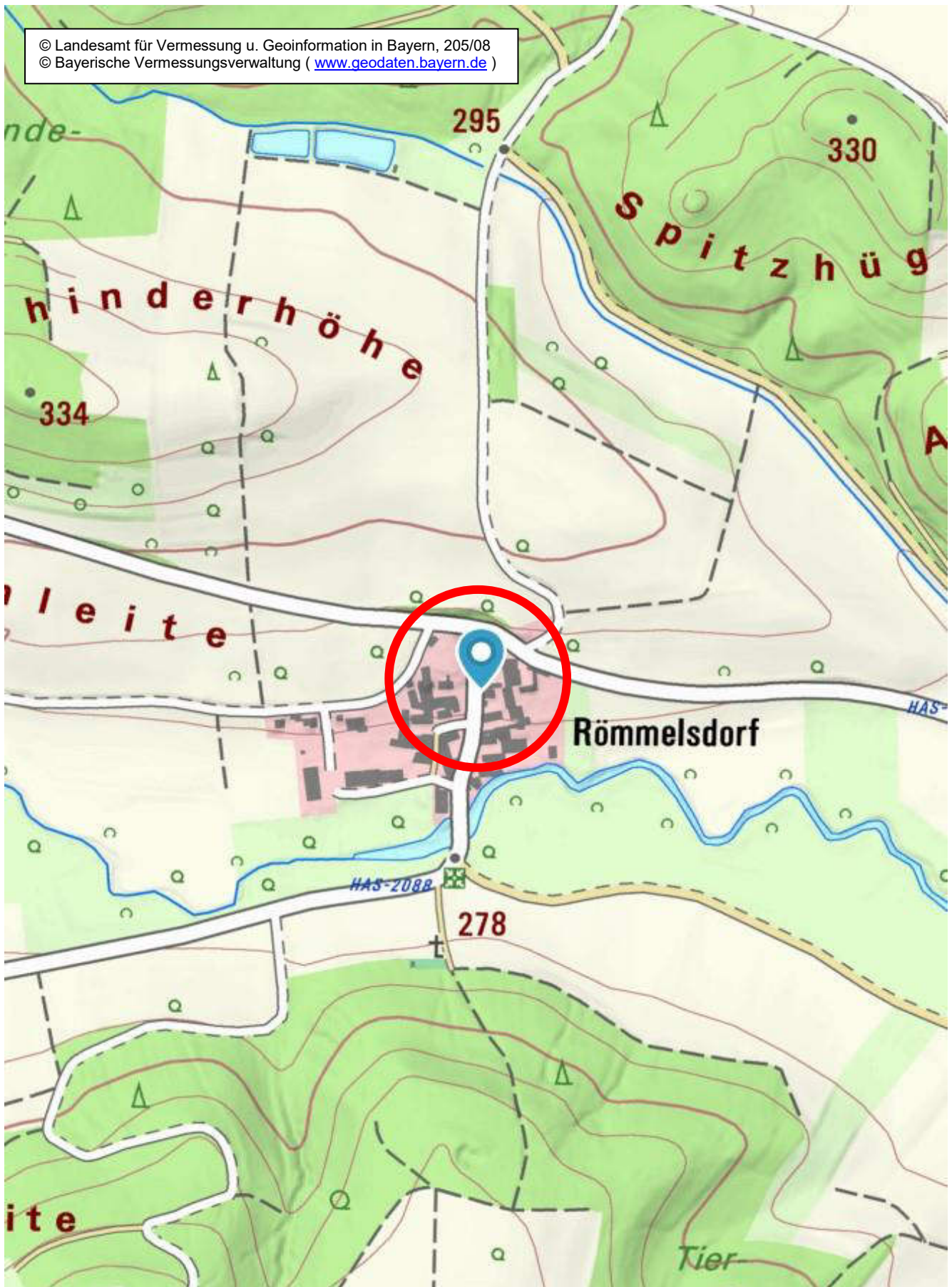
9.4 Straßenkarte



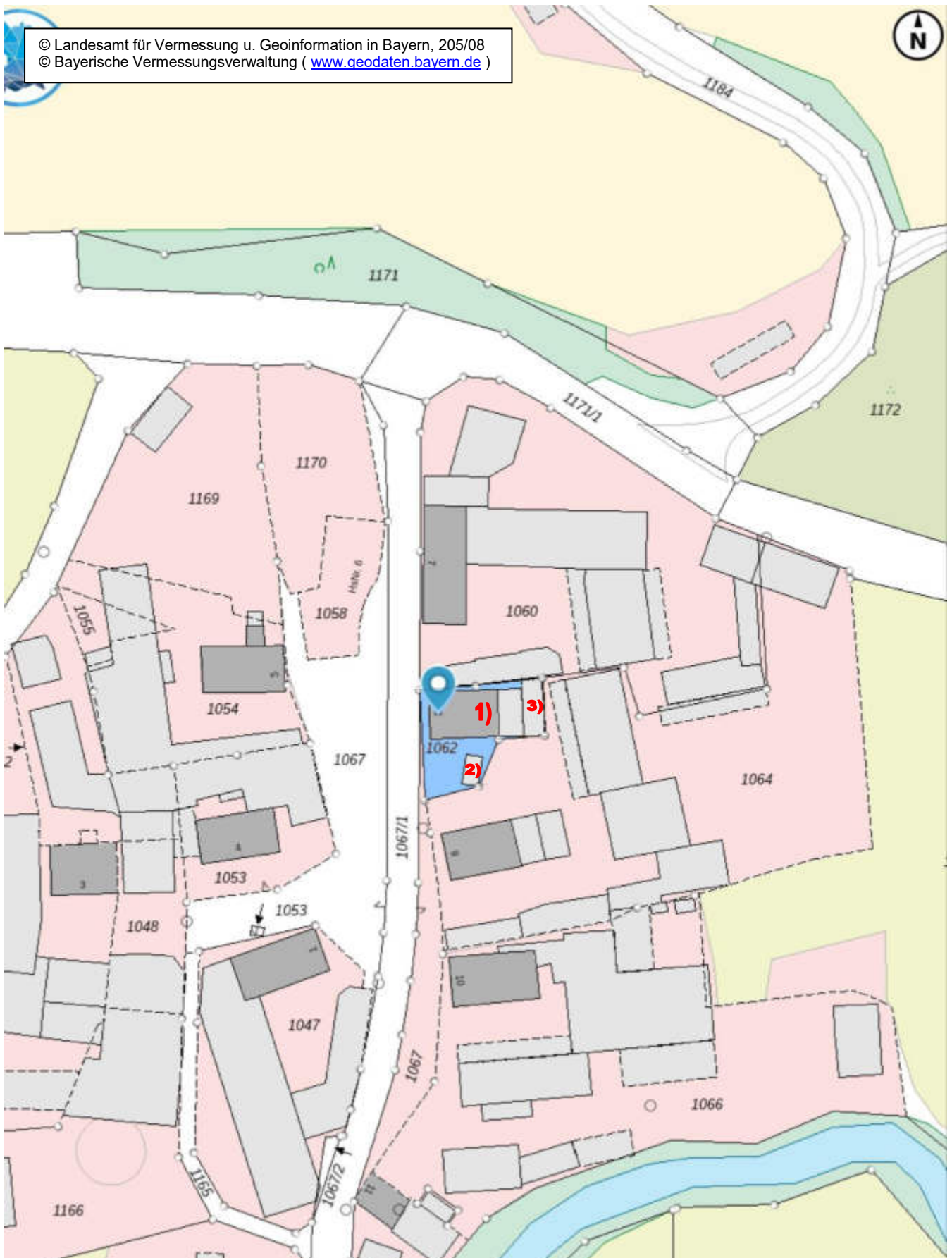
9.5 Luftbild



9.6 Ortsplan



9.7 Lageplan (M 1 : 1000)



9.8 Lichtbilder (vom 12.01.2026)







9.9 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