

Üchtelhausen/Zell, 13.12.2025

Gutachten W 07/2025

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes 2 K 37/25

| | |
|--------------------------|--|
| Qualitätsstichtag | 04.12.2025 (Datum der Ortsbegehung) |
|--------------------------|--|

Stadt/Gemeinde 97342 Seinsheim

Ortsteil/Straße Tiefenstockheim/Tiefenstockheim 29

Flurstück 120/2

Gebäude/Bebauung 1) Einfamilienhaus
2) Garage

Eigentümer **sh. Grundbuch!**



Umfang des Gutachtens: 58 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 |
| 2.2 Grundbuchdaten | Seite(n) | 4 – 6 | 7.4.1 Sachwertberechnung 1) Wohnhaus |
| 2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung | Seite(n) | 6 | 7.4.2 Sachwertberechnung 2) Garage |
| | | | Fortsetzung Sachwertberechnung |
| 2.3.1 Standort (Makrolage) | Seite(n) | 6 – 7 | 7.5 Ertragswert |
| 2.3.2 Standort (Mikrolage) | Seite(n) | 7 – 9 | 7.5.1 Vorbemerkungen |
| 2.3.3 Standort (Umfeld) | Seite(n) | 9 | 7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren |
| 2.3.4 Örtliche Infrastruktur | Seite(n) | 9 – 13 | 7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen |
| 2.3.5 Wirtschaftsstruktur | Seite(n) | 13 – 15 | 7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag |
| 2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung) | Seite(n) | 15 – 16 | 7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages |
| 2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung) | Seite(n) | 16 | 7.5.6 Bewirtschaftungskosten |
| 2.3.8 Gestalt u. Form | Seite(n) | 16 – 18 | 7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten |
| | | | 7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes |
| | | | 7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag |
| 2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation | Seite(n) | 18 – 19 | 7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer |
| 3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen | | | |
| 3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten | Seite(n) | 19 | 7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages |
| 3.2 Entwicklungszustand | Seite(n) | 20 | 7.5.12 Rentenbarwertfaktor |
| 3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung | Seite(n) | 20 – 21 | 7.5.13 Baumängel u. Bauschäden |
| 4.0 Gebäudebeschreibung | | | |
| 4.1 Allgemeine Angaben | Seite(n) | 22 | 7.6 Ertragswertberechnung |
| 4.2 Flächen u. Massen | Seite(n) | 22 – 23 | |
| 5.0 Baubeschreibung | | | |
| 5.1 Bauweise | Seite(n) | 23 – 24 | |
| 5.2 Baujahre | Seite(n) | 24 | |
| 5.3 Bautechnische Beschreibung | Seite(n) | 24 | |
| 5.4 Bauausführung u. Ausstattung | Seite(n) | 24 – 27 | |
| 6.0 Bautechnische Bewertung | | | |
| 6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt | Seite(n) | 27 – 28 | |
| 6.2 Allgemeine Zusammenfassung | Seite(n) | 28 – 29 | |
| 7.0 Wertermittlung | | | |
| 7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | Seite(n) | 29 | |
| 7.1.1 Vorüberlegungen | Seite(n) | 29 | |
| 7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens | Seite(n) | 29 | |
| 7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens | Seite(n) | 29 – 30 | |
| 7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens | Seite(n) | 30 | |
| 7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens | Seite(n) | 30 | |
| 7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl | Seite(n) | 30 | |
| 7.2 Bodenwertermittlung | Seite(n) | 30 | |
| 7.2.1 Grundlage | Seite(n) | 30 | |
| 7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes | Seite(n) | 31 | |
| 7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung | Seite(n) | 31 | |
| 7.2.4 Ergebnis Bodenwert | Seite(n) | 31 | |
| 7.3 Sachwert | Seite(n) | 32 | |
| 7.3.1 Vorbemerkungen | Seite(n) | 32 | |
| 7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche | Seite(n) | 32 | |
| 7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000 | Seite(n) | 32 | |
| 7.3.4 Baunebenkosten | Seite(n) | 32 | |
| 7.3.5 Korrekturfaktoren | Seite(n) | 32 – 33 | |
| 7.3.6 Baupreisindizes | Seite(n) | 33 | |
| 7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | Seite(n) | 33 – 34 | |
| 7.3.8 Wertminderung wegen Alters | Seite(n) | 34 | |
| 7.3.9 Baumängel u. Bauschäden | Seite(n) | 34 – 35 | |
| 7.3.10 Außenanlagen | Seite(n) | 35 | |
| 7.3.11 Besondere Bauteile | Seite(n) | 35 | |
| 7.3.12 Besondere Betriebseinrichtung | Seite(n) | 35 | |
| 7.3.13 Mehrwertsteuer | Seite(n) | 36 | |
| | | | 8.0 Verkehrswert |
| | | | 8.1 Definition des Verkehrswertes |
| | | | 8.2 Zusammenstellung der Berechnungen |
| | | | 8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens |
| | | | 8.4 Marktanpassung |
| | | | 8.5 Ergebnis (Verkehrswert) |
| | | | 9.0 Anlagen |
| | | | 9.1 Berechnung der Wohnfläche |
| | | | 9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche |
| | | | 9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche |
| | | | 9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes |
| | | | 9.5 Straßenkarte |
| | | | 9.6 Luftbild |
| | | | 9.7 Ortsplan |
| | | | 9.8 Lageplan (M 1 : 1000) |
| | | | 9.9 Eingabepläne M 1 : 150 |
| | | | 9.10 Lichtbilder: 6 Stück (vom 04.12.2025) |
| | | | 9.11 Literaturverzeichnis |

Zusammenfassung

| | |
|--|--|
| Bezeichnung des Objektes | Fl. Nr. 120/2, Tiefenstockheim 29 |
| Gemarkung | 97342 Seinsheim-Tiefenstockheim |
| Bewertungsgegenstand | 1) Einfamilienwohnhaus 2) PKW-Garage |
| Ergebnis der Wertermittlung | Sh. Seite 45 |
| Verkehrswert | 75.000.- € (fünfundsiebzigtausend Euro) |
| Mieter/Pächter | Vermutlich Eigennutz durch Antragsgegner |
| Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG | ----- |
| Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG | ----- |
| Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG | Keines feststellbar |
| Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO | Keine feststellbar |
| Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB | Keine feststellbar |
| Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB | Keine feststellbar |

Ansprechpartner

| | | |
|---|------------------|--------------------|
| Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit | Zentrale | Tel: 09332/4050 |
| Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit (Beiträge) | Frau Grundei | Tel: 09332/405220 |
| Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit (Bauamt) | Herr Lott | Tel: 09332/405310 |
| Landratsamt Kitzingen (Gutachterausschuss) | Herr Oschmann | Tel: 09321/9286121 |
| Landratsamt Kitzingen (Bauamt) | Herr Hofmann | Tel: 09321/9286100 |
| Landratsamt Kitzingen (Altlastenkataster) | F. Laumer-Arnold | Tel: 09321/9286204 |
| Vermessungsamt Kitzingen | | Tel: 09321/13510 |
| Amtsgericht Kitzingen (Grundbuchamt) | | Tel: 09321/70060 |
| Amtsgericht Würzburg (Vollstreckungsgericht) | | Tel: 0931/3812306 |

Hilfreiche Links

www.seinsheim.de
www.meinestadt.de/Tiefenstockheim
www.wikipedia.org/wiki/Tiefenstockheim
www.kulturpfad-grafen-castell.de/html/tiefenstockheim.html
www.marktbreit.info/mitgliedsgemeinden-und-verbaende/markt-seinsheim

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- *Auftraggeber* Amtsgericht Würzburg
-Abteilung für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen-
Ottostraße 5
97070 Würzburg
- *Auftragserteilung* Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Würzburg
(Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsver-
waltungssachen), mit Schreiben vom 02.09.2025 unter
dem Geschäftszeichen 2 K 37/25 erteilt
- *Auftragsinhalt* Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück
120/2 (bebaut mit Einfamilienwohnhaus und PKW-Ga-
rage) in der Straße „Tiefenstockheim 29“ der Gemark-
ung 97342 Seinsheim-Tiefenstockheim
- *Zweck des Gutachtens* Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert
des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- *Wertermittlungsstichtag* **04.12.2025 (Datum der Ortsbegehung)**
- *Ortsbesichtigung/
Teilnehmer* Das Bewertungsobjekt wurde am Donnerstag, 04.
Dezember 2025 durch den Unterzeichner ab 10.00 Uhr
besichtigt

Der zunächst für Donnerstag, 20.11.2025, 10.00 Uhr
anberaumte Besichtigungstermin wurde auf Wunsch des
Antragsgegners hierher verschoben

Dennoch wurde am 04.12.2025 keine Innenbesichtigung
der bewertungsgegenständlichen Gebäude ermöglicht

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

Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.30 Uhr
- *Zur Wertermittlung ver-
wendete (amtliche)
Unterlagen* Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen)
Unterlagen wurden durch den Sachverständigen be-
schafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original
übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:
 - Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwalt-
ung (Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermes-
sung in Kitzingen) im Maßstab 1 : 1000 vom
10.09.2025
 - Grundbuchauszug (Kitzingen für Tiefenstockheim,
Blattstelle 319), Abdruck vom 02.09.2025 (Deckblatt,
Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)

- Eingabeplan (zum Anbau und Ausbau des Anwe-
sens Flur-Nummer 120/2, Tiefenstockheim) des Plan-
ungsbüros Peter Röllinger, Tiefenstockheim, von
April 1982 (genehmigt mit Bescheid des Landrats-
amtes Kitzingen vom 23.07.1982, Genehmigungs-
nummer 535/82) aus dem Besitz der Antragstellerin
- Eingabeplan (Tektur zum BPl. 535/82, Anbau einer
Garage Auf Fl. Nr. 120/2 in Tiefenstockheim) des
Planungsbüros Peter Röllinger, Tiefenstockheim, von
Juli 1984 (genehmigt mit Bescheid des Landrats-
amtes Kitzingen vom 12.09.1984, Genehmigungs-
nummer 535/82) aus dem Besitz der Antragstellerin
- Satzung über die Begründung eines besonderen
Vorkaufsrechts „Im Ortsteil Tiefenstockheim“ (Vor-
kaufsrechtssatzung) des Marktes Seinsheim vom
23.03.2023

- *Weitere zur Wertermittlung
verwendete Unterlagen*
 - Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses des Landratsamtes Kitzingen
(Stand 01.01.2024)
 - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gut-
achterausschusses des Landratsamtes Kitzingen
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
 - Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des
Landratsamtes Kitzingen vom 11.09.2025

- *Weitere Recherchen*
 - Landratsamt Kitzingen (Altlastenkataster, Flächen-
nutzungsplan, Denkmalliste usw.)
 - Vermessungsamt Kitzingen
 - Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit (Kasse, Bau-
akte, Bebauungsplan usw.)

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|------------------------------|------------------------------------|
| - <i>Bundesland</i> | Freistaat Bayern |
| - <i>Regierungsbezirk</i> | Unterfranken |
| - <i>Stadt/Gemeinde</i> | 97342 Seinsheim |
| - <i>Gemeindeteil/Straße</i> | Tiefenstockheim/Tiefenstockheim 29 |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|-----------------------------|-----------------|
| - <i>Amtsgerichtsbezirk</i> | Kitzingen |
| - <i>Grundbuchamt</i> | Kitzingen |
| - <i>Grundbuch von</i> | Tiefenstockheim |

| | |
|----------------------|-----|
| - <i>Band</i> | 11 |
| - <i>Blattstelle</i> | 319 |

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

| | |
|---|--|
| - <i>Lfd. Nr. des Grundstückes</i> | 5 |
| - <i>Gemarkung</i> | Tiefenstockheim |
| - <i>Flurstücks- Nr.</i> | 120/2 |
| - <i>Wirtschaftsart u. Lage</i> | Tiefenstockheim 29, Gebäude- u. Freifläche |
| - <i>Grundstücksgröße</i> | 234 m ² |
| - <i>Mit dem Eigentum verbundene Rechte</i> | Keine feststellbar |

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

| | |
|---|--|
| - <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i> | 5 |
| - <i>Eigentümer</i> | Sh. Grundbuch! |
| - <i>Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis</i> | 5 (= Fl. Nr. 120/2) |
| - <i>Grundlage der Eintragung</i> | Auflassung vom 15.09.2023, UVZ-Nr. F 1051/2023, Notarin Dr. Melanie Falkner, Ochsenfurt; eingetragen am 13.11.2024 |
| - <i>Eigentumsverhältnisse</i> | Alleineigentum |

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

| | |
|---|---|
| - <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i> | 3 |
| - <i>Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis</i> | 5 (= Fl. Nr. 120/2) |
| - <i>Lasten u. Beschränkungen</i> | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amstgericht Würzburg, AZ: 2 K 37/25); eingetragen am 01.07.2025 |

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

| | |
|--------------------|---|
| - <i>Anmerkung</i> | Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt Die Wertermittlung geht davon aus, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht, oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden |
|--------------------|---|

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

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- Allgemeine Lage

Tiefenstockheim ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Seinsheim im unterfränkischen Landkreis Kitzingen und liegt eingebettet in die charakteristische Kulturlandschaft des südlichen Maindreiecks. Das Dorf befindet sich in einer leicht welligen Hügellandschaft, die von ausgedehnten Weinbergen, fruchtbaren Ackerflächen und kleineren Waldstücken geprägt ist. Diese offene und landwirtschaftlich intensiv genutzte Umgebung verleiht Tiefenstockheim sein typisch fränkisches, naturnahes Erscheinungsbild

Der Ort liegt etwas abseits größerer Verkehrsachsen, wodurch er seinen ruhigen und ländlichen Charakter bewahrt hat. Über gut ausgebaute Gemeindestraßen ist Tiefenstockheim jedoch problemlos an die umliegenden Ortschaften angebunden, insbesondere an den Hauptort Seinsheim sowie an die nahen Gemeinden im Kitzinger Land. Die nächstgelegenen größeren Städte wie Kitzingen und Ochsenfurt sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, und selbst Würzburg liegt nur eine moderate Autofahrt entfernt. Dadurch profitieren Bewohner und Besucher von einer ruhigen Wohn- und Erholungsumgebung, ohne auf die Infrastruktur eines urbanen Raumes verzichten zu müssen

Geografisch wird das Dorf von den Ausläufern des Steigerwaldes beeinflusst, der sich südlich und südwestlich erhebt und mit seinen bewaldeten Höhenzügen einen natürlichen Rahmen bildet. Nach Norden und Osten öffnet sich die Landschaft weit und bietet freie Sicht über Felder, Wiesen und die für die Region typischen Weingärten. Die Lage Tiefenstockheims ist zudem durch ein mildes, sonnenreiches Klima begünstigt, das den Weinbau und die Landwirtschaft unterstützt und die Region zu einem attraktiven Lebens- und Erholungsraum macht

Insgesamt präsentiert sich Tiefenstockheim als harmonisch gelegenes fränkisches Dorf, das ländliche Ruhe, naturnahe Umgebung und eine dennoch gute regionale Anbindung in sich vereint

Nächstgelegene größere Orte bzw. Städte in der Nähe sind neben der bereits erwähnten historischen Weinhandelsstadt Kitzingen mit rd. 22.000 Einwohnern und rd. 12 km Entfernung sowie der Stadt Ochsenfurt mit rd. 11.000 Einwohnern und rd. 12 km Entfernung,

auch die Universitätsstadt Würzburg (ca. 128.000 Einwohner) im Nordwesten (ca. 30 km Entfernung) der Markt Wiesentheid (ca. 5.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 21 km Entfernung), die Stadt Gerolzhofen (ca. 7.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 35 km Entfernung), die Stadt Volkach (ca. 9.000 Einwohner) im Norden (ca. 25 km Entfernung) und die Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Norden (ca. 48 km Entfernung)

- Einwohnerzahl

Markt Seinsheim (inklusive der Gemeindeteile Iffigheim, Tiefenstockheim u. Wässerndorf sowie den Einöden Backofenmühle, Barthsmühle, Beigelsmühle, Dorfmuhle, Gehrenmühle, Lungenhühle, Nagelsmühle, Schleifmühle, Stadtmühle und Winkelmühle sowie dem Weiler Winkelhof) rd. 1.060 Einwohner (Stand 31.12.2024), wobei rd. 256 Einwohner auf den Gemeindeteil Tiefenstockheim entfallen

- Gebietsfläche

Lt. Angabe der VGEM Marktbreit beträgt die gesamte Fläche des Marktgebietes rd. 17,51 km², wobei rd. 4,31 km² auf die Gemarkung Tiefenstockheim entfallen

- Einwohnerdichte

Ca. 61 Einwohner je Quadratkilometer (gesamtes Marktgebiet) bzw. ca. 59 Einwohner je Quadratkilometer (Gemeindeteil Tiefenstockheim)

- Höhenlage ü. NN.

Hauptort Seinsheim ca. 247 m ü. NN im Mittel (Rathaus), Gemeindeteil Tiefenstockheim rd. 221 m ü. NN. im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstücks zwischen 223 und 227 m ü. NN.

- Landkreis

Kitzingen

- Bundesland

Freistaat Bayern

- Regierungsbezirk

Unterfranken

- Landeshauptstadt

München (ca. 1.505.000 Einwohner, ca. 232 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- Innerörtliche Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Gemeindeteil Tiefenstockheim, am südlichen Ortsrand bzw. am südlichen Ortsausgang Richtung Iffigheim bzw. Markt Herrnsheim, unmittelbar an der Kreisstraße KT 5 (an deren Westseite), unmittelbar nördlich des örtlichen Friedhofes

- Wohnlage

Durchschnittliche bzw. eher einfache, stark ländlich geprägte Wohnlage ohne besondere Vor- oder Nachteile zwischen Steilhang (westlich) und Kreisstraße (östlich), zudem Blick auf uninteressante, alte landwirtschaftliche Bebauung

Gemeindeteil mit kaum nennenswerten infrastrukturellen Einrichtungen. Die Entfernung zum Hauptort Seinsheim beträgt rd. 3,00 km

- Geschäftslage

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

- Anbindung an das überregionale Straßennetz

Der Gemeindeteil Tiefenstockheim hat einen direkten Anschluss an die Kreisstraßen KT 5, KT 16 und KT 55

Die Bundesstraße 8 befindet sich in ca. 6 km Entfernung, die Bundesstraße 286 befindet sich in ca. 16 km Entfernung, die Bundesstraße 13 befindet sich in ca. 12 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Kitzingen/Schwarzach) ist in ca. 17 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 (Anschlußstelle Marktbreit) ist in ca. 7 km Entfernung, die Bundesautobahn 81 (Dreieck Würzburg West) ist in ca. 36 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 70 (Dreieck Schweinfurt/Wern-eck) ist in ca. 49 km Entfernung zu erreichen

- Flughäfen

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Giebelstadt im ca. 23 km entfernten Giebelstadt

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

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 147 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 78 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 170 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 196 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Der nächstgelegene Bahnhof auf der Kursbuchstrecke 805 (Nürnberg-Würzburg) ist der Bahnhof Iphofen in ca. 7 km Entfernung. Die Züge verkehren stündlich in Richtung Würzburg und Nürnberg. Von Iphofen aus erreicht man Würzburg in etwa 25 Minuten, Nürnberg in ca. 45 Minuten

Der nächstgelegene Bahnhof auf der Kursbuchstrecke 920 (Würzburg - Treuchtlingen) befindet sich im ca. 6 km entfernten Marktbreit. Der Bahnhof Marktbreit wird im Stundentakt (nachmittags annähernd im Halbstundentakt) von Zügen der DB-Regio bedient

Nächstgelegener ICE-Bahnhof ist der Bahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 31 km Entfernung

Hier treffen sich eine Nord-Süd-Verbindung von Hamburg/Bremen, Hannover, Göttingen und Kassel nach Nürnberg und München mit der von Nordwest nach Südost verlaufenden Trasse aus dem Ruhrgebiet, dem Rheinland und Frankfurt am Main nach Regensburg, Passau, Wien und weiter nach Budapest

Es bestehen mindestens stündliche Verbindungen. Am Hauptbahnhof ergeben sich pro Stunde zwei Taktknoten mit Anschlüssen in alle Richtungen. Die Verbindung mit Heilbronn-Stuttgart oder nach Erfurt wird nur mit Zügen des Regionalverkehrs angeboten

- Omnibusverbindungen

Der Gemeindeteil Tiefenstockheim ist durch den Omnibusverkehr Franken (OVF) zeitweise an die umliegenden Städte u. Gemeinden angebunden

Am Ort besteht die Zusteigemöglichkeit zu den Linien 307 (Kitzingen – Hüttenheim – Iphofen/Scheinfeld u. zurück) u. 313 (Ringverkehr Marktbreit)

Die nächstgelegene Haltestelle auf den vor genannten Linien ist die Haltestelle Tiefenstockheim „Am Brunnen“ in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

Unmittelbar westlich land- u. forstwirtschaftlich genutzte Flächen, südlich Friedhof, unmittelbar östlich Kreisstraße sowie landwirtschaftlich genutzte Gebäude (alte Scheune), nördlich ebenfalls landwirtschaftliche Gebäude sowie forstwirtschaftliche Fläche

- Benachbarte (störende) Betriebe

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

- Beeinträchtigung durch/ Emissionen

Vermutlich zeitweise gewisse Belastung durch Straßenverkehr, da unmittelbare Lage an Kreisstraße KT 5

Lt. Straßenverkehrszählung 2021 an der Zählstelle 63279704 (= Kreisstraße KT 5 im Bereich des Bewertungsgrundstücks) ca. 414 KFZ täglich (Kreisstraße KT 5 zum Zeitpunkt des Ortstermins jedoch lediglich schwach bzw. kaum frequentiert)

- Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- Kindergärten u. Kinderhorte

Im Gemeindeteil Tiefenstockheim selbst besteht keine Kindertageseinrichtung

Ein Kindergarten (Trägerschaft bayerisches Rotes Kreuz) besteht jedoch im ca. 3 km entfernten Hauptort Seinsheim

- Schulische Einrichtungen

Der Markt Seinsheim selbst verfügt über kein eigenes Schulhaus

Die Grundschule mit den Klassen eins bis vier (mit fünf Lehrkräften und rd. 90 Schülern) befindet sich im ca. 3 km entfernten Markt Willanzheim

Die Haupt- bzw. Mittelschule mit den Hauptschul-
klassen fünf bis neun bzw. den Mittelschul-
klassen sieben bis zehn für die Schüler des Marktes
Seinsheim befindet sich hingegen in der ca. 6 km ent-
fernt gelegenen Stadt Marktbreit (Verbands-Mittel-
schule Main-Steigerwald)

Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit
den Hauptschul-
klassen fünf bis neun, kann an der
Mittelschule Marktbreit mit den Mittelschul-
klassen sieben bis zehn (sog „M-Zug“ an Hauptschulen) auch
der mittlere Bildungsabschluss (mittlere Reife) er-
langt werden

- Weiterführende Schulen

Für den Besuch des Gymnasiums wählen die Schüler
des Marktes Seinsheim für gewöhnlich den Schulort
Marktbreit in ca. 6 km Entfernung (sprachlicher
Zweig mit den Fremdsprachen Englisch, Latein, Fran-
zösisch oder Spanisch) und naturwissenschaftlich-
technologischem Zweig mit den Schwerpunkten
Mathematik, Physik, Chemie und Informatik). Das
Gymnasium Marktbreit bietet zudem Ganztagesbe-
treuung und ein Inklusionsangebot. Ein weiteres
Gymnasium befindet sich beispielsweise auch im ca.
12 km entfernten Kitzingen (Armin-Knab-Gymnasi-
um)

Eine staatliche Realschule (Realschule am Main-
dreieck) befindet sich im ca. 12 km entfernten
Ochsenfurt bzw. im ebenfalls ca. 12 km entfernten
Kitzingen (bis 2015 Richard-Rother-Realschule, heu-
te staatliche Realschule Kitzingen)

Weitere zehn Gymnasien, sechs Realschulen (1 x
reine Mädchenrealschule), 13 sonderpädagogische
Einrichtungen, mehrere Wirtschaftsschulen, zahl-
reiche berufsbildende Schulen, verschiedenste Fach-
akademien (z.B. Fachschule für Bautechniker), die
Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachricht-
ung Business and Engineering, Elektro- und Informa-
tionstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Ma-
schinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingen-
ieurwesen) sowie die Julius-Maximilians-Universität
mit ihren zahlreichen Fakultäten (katholische Theologie,
Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft,
Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und In-
formatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschafts-
wissenschaft) sind zudem im ca. 30 km entfernten
Würzburg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Im Markt Seinsheim selbst bestehen keine Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe sind jedoch im ca. 12 km entfernten Ochsenfurt (insbesondere im Gewerbegebiet an der Marktbreiter Straße) bzw. im ebenfalls ca. 12 km entfernten Kitzingen gegeben bzw. ist die Stadt Kitzingen Einkaufsschwerpunkt der Umlandgemeinden

Gewisse Einkaufsmöglichkeiten (für kurz- und mittelfristige Einkäufe) bestehen auch im ca. 4 km entfernten Obernbreit (Bäcker, Diska usw.) sowie im ca. 6 km entfernten Marktbreit (Metzger, Bäcker, Rewe usw.)

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Der Gemeindeteil Tiefenstockheim selbst bietet keine besonderen Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Ein Sportverein (1. FC Seinsheim) mit verschiedenen Abteilungen (Fasching, Tischtennis, Gymnastik, Fußball usw.) befindet sich beispielsweise im ca. 3 km entfernten Hauptort Seinsheim

Beliebtes Ausflugsziel der Bevölkerung des Marktes Seinsheim ist beispielsweise auch der Landschaftssee Seinsheim mit dem Baumhoroskopweg

Als Sehenswürdigkeiten des Marktes Seinsheim gelten insbesondere die katholische Kirche St. Peter und Paul in Seinsheim aus dem frühen 19. Jahrhundert mit der fast vollständig erhaltenen Kirchgaden- bzw. Kirchenburanlage (teilweise aus dem 15. Jahrhundert) das Seinsheimer Rathaus mit dem Pranger, die Schloßruine Wässerndorf (ab dem 13. Jahrhundert mittelalterliche Buranlage um 1555 Umbau zu stattlichem Wasserschloss mit Ringmauer, Graben und mehreren Türmen), die zahlreichen Mühlen u.v.m.

Als Sehenswürdigkeiten des Gemeindeteils Tiefenstockheim gelten insbesondere die katholische Kirche St. Peter u. Paul (Kirchengebäude von 1631 bis 1637, eingebettet in eine historische Kirchenburanlage aus dem 14. bis 16. Jahrhundert), die 1534 erbaute Nepomuk-Brücke über den Breitbach, sowie die ca. 125 Jahre alte Kastanie zwischen dem Rathaus und der Kirchenburanlage

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

Zahlreiche weitere Sport u. Freizeitmöglichkeiten bieten die nahe gelegenen Städte Ochsenfurt und Kitzingen

Ebenso ist die Marktgemeinde Seinsheim ein zentral gelegener Ausgangspunkt zur historischen Stadt Würzburg mit seinem UNESCO Weltkulturerbe sowie zur historische Weinhandelsstadt Kitzingen am Main

- Vereinsleben

Das Vereinsleben der Marktgemeinde Seinsheim kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

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

Das Vereinsregister des Marktes Seinsheim weist insgesamt 12 aktive Vereine und Interessengemeinschaften aus

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Marktgemeinde Seinsheim ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete bzw. liegt die Marktgemeinde Seinsheim am Fuße des Naturparks Steigerwald bzw. zwischen dem Naturpark Spessart u. dem Naturpark Steigerwald

Zudem sind die Naturparks Odenwald, Taubertal usw. mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar

Die Lage innerhalb des Ferienlandes Franken mit den fränkischen Weinbaugebieten sowie die Nähe zum Main unterstreichen zudem den rel. hohen Freizeit- und Wohnwert der Marktgemeinde Seinsheim

Der Gemeindeteil Tiefenstockheim liegt zudem im sog. Breitbachgrund, der u.a. als eines der schönsten Täler Frankens gilt

- Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung der Einwohner des Marktes Seinsheim ist durch einen Allgemeinmediziner (im Hauptort Seinsheim) gewährleistet (Sprechzeiten jedoch nur Montag und Donnerstag)

Eine zahnärztliche Praxis befindet sich beispielsweise im ca. 4 km entfernten Obernbreit

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können zudem in den beiden Apotheken im ca. 6 km entfernten Marktbreit erworben werden

Weitere Mediziner bzw. Fachärzte der unterschiedlichsten Fachrichtungen (z.B. drei Allgemeinmediziner, ein Hautarzt, ein Neurologe bzw. Psychiater, zwei Psychologen, zwei Orthopäden, acht Zahnärzte, zwei Internisten, eine Gemeinschaftspraxis für Urologie und ein Kinderarzt) sind beispielsweise im ca. 12 km entfernten Ochsenfurt niedergelassen. Weitere Fachärzte -aller denkbaren Fachrichtungen- sind ergänzend im ca. 12 km entfernten Kitzingen vorhanden

Ergänzend sind in der Stadt Ochsenfurt die verschiedensten Therapeuten (vier Heilpraktiker, acht Physiotherapeuten, zwei Logopäden) sowie Optiker und Hörgeräteakustiker und vier Kleintierpraxen niedergelassen

Ein Krankenhaus (Main-Klinik Ochsenfurt GmbH) mit den Fachbereichen Anästhesie, Chirurgie, Innere Medizin, Augenheilkunde, Gynäkologie, HNO, Urologie und Radiologie ist ebenfalls in der Stadt Ochsenfurt vorhanden

Das Kreiskrankenhaus für die Stadt u. den Landkreis Kitzingen („Klinik Kitzinger Land“) mit den Fachbereichen innere Medizin, allgemeine Chirurgie inkl. Notfallversorgung, Frauenheilkunde und Geburtshilfe, Gynäkologie und Gynäkologische Operationen, Anästhesie, Intensiv- und Notfallmedizin befindet sich zudem im ebenfalls ca. 12 km entfernten Kitzingen

Eine Klinik für traditionelle Chinesische Medizin und biologische Heilverfahren befindet sich zudem im ca. 34 km entfernten Gerolzhofen (Klinik am Steigerwald)

- Kirchen

Die Bevölkerung des Marktes Seinsheim ist überwiegend katholisch geprägt

Im Gemeindeteil Tiefenstockheim ist ein katholisches Gotteshaus vorhanden (St. Peter u. Paul)

Eine Kirche für die evangelische Bevölkerung des Marktes Seinsheim bzw. für die Einwohner des Gemeindeteils Tiefenstockheim befindet sich im ca. 3 km entfernten Gemeindeteil Wässerndorf (Michaeliskirche)

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener etablierter Religion befinden sich im Stadtgebiet des ca. 12 km entfernten Kitzingen (z.B. Gebetshaus der Neuapostolen und der Zeugen Jehovas, Freie Christengemeinde, Verein Neue Moschee usw.) bzw. im Stadtgebiet des ebenfalls ca. 12 km entfernten Ochsenfurt (z.B. Königreichsaal der Zeugen Jehovas, evangelische Freikirche sowie syrisch-orthodoxe Gemeinde)

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

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

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

Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 2,50 % eine nur untergeordnete Rolle, ist jedoch mit bestimmten Sonderkulturen (z.B. dem Weinbau) vertreten

Der Markt Seinsheim verfügt über keine nennenswerten Gewerbe- und Industriegebiete, d.h. größere industrielle Arbeitgeber bestehen nicht. Der Ort ist stark geprägt von Landwirtschaft, Weinbau und kleinem Gewerbe/Handwerk (z.B. der Baubranche). Zusätzlich stellt der Fremdenverkehr einen gewissen, jedoch für die Region eher unbedeutenden Wirtschaftsfaktor dar

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

Auch die nahe gelegene Stadt Ochsenfurt bietet zahlreiche Arbeitsplätze für die Einwohner des Landkreises Kitzingen. Große Arbeitgeber in Ochsenfurt sind beispielsweise die Südzucker AG mit rd. 330 Mitarbeitern, das Maschinenbauunternehmen Kinkele mit rd. 230 Mitarbeitern, die Firma Herrhammer (weltweit größter Produzent von Maschinen für die industrielle Kerzenherstellung) mit rd. 80 Mitarbeitern, die Firma Knaus-Tabbert u.v.m.

Ein negativer Pendlersaldo von -412 bei rd. 376 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein schlechtes Arbeitsplatzangebot innerhalb der Marktgemeinde Seinsheim (lediglich ca. 36 sozialversicherungspflichtige bzw. zivile Arbeitsplätze im Marktgemeindegebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Kitzingen beträgt im Berichtsmonat November 2025 rd. 2,90 % (bezogen auf alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) und liegt damit unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 3,90 %

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

450,00 %
400,00 %
310,00 %

- *Zentralitätsstufe*

Kein Gemeinde mit zentralörtlicher Bedeutung bzw. Einstufung

- *Gebietskategorie* ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- *Straßenart* Kreisstraße

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

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 50 km/h

- *Straßenausbau*

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

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist einseitig der Fahrbahn ein befestigter, jedoch nicht baulich, bzw. nur durch offenes Gerinne von der Fahrbahn getrennter Gehweg vorhanden (nach Norden bzw. Richtung Ortschaft zunehmend verengend)

Befestigung Fahrbahn Bitumen-Schwarzdecke, Befestigung Gehweg künstlich gealtertes Beton-Verbundsteinpflaster, Befestigung Gerinne Granit-Kleinpflaster

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

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsobjektes knapp unter 5,00 Meter (reine Fahrbahnbreite) bzw. ca. 6,00 m (inklusive des Gehwegs)

- *Öffentliche Stellflächen*

Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes muss insgesamt als schwierig eingestuft werden

In unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstücks sind auf Grund der geringen Fahrbahnbreite keine öffentlichen Stellflächen vorhanden. Im weiteren südlichen Straßenverlauf bestehen einige unbefestigte Stellflächen auf dem Seitenstreifen

Die vorhanden 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
- Wasser
- Telefon
- 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*

Annähernd rautenförmig (sh. Katasterplan in Anlage)

- *Straßenfrontlänge*

Die Straßenfrontlänge beträgt rd. 26,00 m

- *Grundstücksbreite* Die mittlere Grundstücksbreite (von Südosten nach Nordwesten) beträgt rd. 28,00 m
- *Grundstückstiefe* Die mittlere Grundstückstiefe (von Nordosten nach Südwesten) beträgt rd. 8,00 m
- *Grundstückstopografie* Stark nach Norden u. Osten fallend (Höhenunterschied rd. 4,00 Meter)
- *Baugrund/ Bodenklasse* Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus
- *Grundwasserstand*

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt. Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Breitbach bzw. der Neuwiesenbach) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht zu befürchten bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in 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 Kitzingen wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde schriftliche Auskunft eingeholt

Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Kitzingen vom 11.09.2025 (vertreten durch Frau Koch) befindet sich das Flurstück 120/2 der Gemarkung Tiefenstockheim **nicht** im Altlastenkataster „AbuDIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landratsamtes Kitzingen) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

- *Kriegs-Altlasten*

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

- *Oberflächenbeschaffenheit*

Derzeit sind ca. 60 % des Grundstückes mittels der aufstehenden Baukörper 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 Landratsamtes Kitzingen bzw. lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde), berühren Belange des Denkmalschutzes das Bewertungsgrundstück nicht (auch nicht in Teilbereichen)

- *Ensembleschutz*

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

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

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

Lt. Auskunft der VGEM Marktbreit ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet

Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen u. der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen

- *Beitragssituation*

Lt. Auskunft der VGEM Marktbreit ist für das Bewertungsgrundstück der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch sowie der Kanalbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz und der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Markt-gemeinde Seinsheim 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 Marktbreit noch beim Landratsamt Kitzingen bzw. dem Staatsarchiv Würzburg adäquate Planunterlagen bzw. Baugesuche ermittelt werden

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

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

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

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

Das Bauvorhaben ist unter der Genehmigungsnummer 535/82 bzw. mit Bescheid des Landratsamtes Kitzingen vom 23.03.1982 bzw. mit Tekturbaubescheid vom 12.09.1984 bauordnungsrechtlich genehmigt

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

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

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

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden

(= Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind)

- *Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)*

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

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

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

- *Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)*

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

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

§ 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- *Tatsächliche Grundflächenzahl (GRZ)*

BGF EG 1) Wohnhaus (sh. Anlage) = 100,80
BGF EG 2) Garage (sh. Anlage) = 31,63

zusammen = 132,43

Berechnung GRZ: $132,43 \text{ m}^2 : 234 \text{ m}^2 = 0,566$

GRZ tatsächlich: ~ 0,57 (max. zul. 0,60)

- *Tatsächliche Geschossflächenzahl*

BGF EG 1) Wohnhaus (sh. Anlage) = 100,80
BGF DG 1) Wohnhaus $100,80 \times 0,75 = 75,60$

zusammen = 176,40

Berechnung GFZ: $176,40 \text{ m}^2 : 234 \text{ m}^2 = 0,754$

GFZ tatsächlich: ~ 0,75 (max. zul. 1,20)

- *Erforderliche Stellplätze*

Auf dem Grundstück sind mindestens ein Garagenstellplatz sowie ein Stellplatz im Freien, bei vermutlich einer abgeschlossenen Wohneinheit realisiert

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

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- Gebäudeart u. Nutzung

1) Wohnhaus

Vermutlich teilunterkellertes (eventuell Gewölbekeller), eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit eventuell ausgebautem Dachgeschoss (Krüppelwalmdach)

2) Garage

Vermutlich nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagen-/Nebengebäude mit Satteldach

- Grundrissgestaltung

Kellergeschoss

1) Wohnhaus

Nicht feststellbar, vermutlich lediglich von außen zugängliches Tonnengewölbe im nordwestlichen Gebäudebereich, unter restlichem Gebäude vermutlich Kriechkeller (lichte Höhe wohl unter einem Meter)

Erdgeschoss

Nicht feststellbar, lt. vorliegenden Planunterlagen, zentrale Diele/Flur mit Treppenzugang zum Dachgeschoss, offener Wohn-/Essbereich, Küche sowie Bad (Zugang zum Bad nur über Küche möglich) und Abstellraum mit Durchgang zur Garage

Dachgeschoss

Nicht feststellbar, eventuell einfach ausgebaut

Erdgeschoss

2) Garage

Nicht feststellbar, vermutlich PKW-Garage für einen PKW

- Erweiterungsmöglichkeiten

Falls nicht bereits geschehen, Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken vorstellbar, ansonsten Grundstück großteils bereits überbaut, d.h. keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar

- Deckennutzlasten

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

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

4.2 Flächen u. Massen

- Vorbemerkung

Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der Eingabepläne aus dem Besitz der Antragstellerin durchgeführt

Für die Übereinstimmung aller Maß- u. Flächenangaben mit der Wirklichkeit kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)

- Wohnfläche (WFL)

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

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

WFL demnach:

1) Wohnhaus

rd. 73 m² (Wohnräume Erdgeschoss)

- Nutzfläche (NFL)

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

Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht zu den Wohnflächen im Sinne der Wohnflächenverordnung (WoFIV 2004) zählen

NFL demnach:

1) Wohnhaus

rd. 19 m² (Gewölbekeller)

2) Garage

rd. 29 m² (Erdgeschoss)

- 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. 230 m²

2) Garage

rd. 63 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 Bauwerksohle, der Außenwände u. der Dächer einschließlich Dachgauben u. Dachoberlichtern umschlossen

Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005

BRI demnach:

1) Wohnhaus

rd. 651 m³

2) Garage

rd. 147 m³

- Funktions- u. Nutzungskennzahlen

BGF/BRI: 230 m² : 651 m³ = 0,35 (normal)

WFL/BRI: 73 m² : 651 m³ = 0,11 (schlecht)

1) Wohnhaus

WFL/BGF: 73 m² : 230 m² = 0,32 (schlecht)

2) Garage

BGF/BRI: 63 m² : 147 m³ = 0,43 (normal)

NFL/BRI: 29 m² : 147 m³ = 0,20 (schlecht)

NFL/BGF: 29 m² : 63 m² = 0,46 (normal)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- Allgemein

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

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

5.2 Baujahre

- Grundsубstanz

1) Wohnhaus

Unbekannt, Grundsубstanz vermutlich historisch (geschätzt Ende des 19.- Anfang des 20. Jahrhunderts), Umbau zu Wohnhaus vermutlich ca. 1982

2) Garage

Vermutlich ca. 1985

- Sanierung/Modernisierung

1) Wohnhaus

Letzte größere Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen vermutlich im Zuge des Umbaus zu Wohnhaus (ca. 1982)

2) Garage

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 04.12.2025

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

- Fundamente/Gründung

Nicht feststellbar, vermutlich größtenteils Bruchstein-Streifenfundamente, z.T. vermutlich Beton-Streifenfundamente

- Außenwände

Nicht feststellbar, größtenteils vermutlich Bruchsteinmauerwerk, z.T. vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk, z.T. KSL-Mauerwerk u.ä.

- Innenwände

Nicht feststellbar, vermutlich wie vor, eventuell z.T. auch Holz-Fachwerk mit entsprechender Ausfachung

| | |
|------------------------------|--|
| - Decken | |
| Konstruktion | Über Kellergeschoss vermutlich überfülltes Tonnengewölbe, über Kriechkeller vermutlich Spannbeton-Binderdecke mit Beton-Hohlkörper-Füllung und Überbeton, über Erd- u. Dachgeschoss vermutlich Holzbalkendecke |
| Aufbau | Nicht feststellbar, Erdgeschoss vermutlich Zement-Verbundestrich, Dachgeschoss vermutlich Holz-Dielen, Span-Verlegeplatten o.ä. |
| Untersichten | Nicht feststellbar |
| - Dach | |
| Konstruktion | Holz-Dachstuhl (Krüppelwalmdach) |
| Wärmedämmung | Nicht feststellbar, eventuell alukaschierte Mineralwolle zwischen Sparren bzw. innerhalb der Kehlbalkendecke |
| Eindeckung | Ton-Ziegel (Biberschwanz-Doppeldeckung) |
| Rinnen u. Fallrohre | Verzinktes Stahlblech (gestrichen) |
| - Treppen | |
| | Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich Naturstein-Blockstufen, Dachgeschoss vermutlich Holztreppe |
| - Wandbehandlung | |
| außen | Z.T. sichtbares Naturstein-Mauerwerk, z.T. unverputztes KSL-Mauerwerk, z.T. mineralische Putzflächen u.ä. |
| innen | Nicht feststellbar |
| - Fenster | |
| | Kunststoff-Isolierglasfenster, soweit erkennbar mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen, Dachgeschoss einige Dachliegefenster (vermutlich Holz) |
| - Sonnenschutz | |
| | Soweit erkennbar lediglich am Schlafzimmerfenster im EG ein mechanischer Kunststoff-Rollladen, ansonsten ohne außenliegenden Sonnenschutz |
| - Türen | |
| Eingangstüren | Vor Gewölbekeller profilierte Holztür mit Schmiedebeschlägen, Zugang Kriechkeller Stahlblech-FH-Türe, Haupteingang EG lackierte Holz-Füllungstür mit Lichtausschnitt |
| Innentüren | Nicht feststellbar |
| - Fußböden | |
| | Nicht feststellbar |
| - Heizung | |
| Zentrale Warmwasserbereitung | Nicht feststellbar, vermutlich Holz- oder Öl-Einzelöfen Nicht feststellbar, vermutlich Elektro-Boiler, Elektro-Kleinspeicher oder Elektro-Durchlauferhitzer |
| Heizkörper | Nicht feststellbar |
| Brennstoffbevorratung | Nicht feststellbar |
| - Installation | |
| Frischwasser | Nicht feststellbar |

| | |
|--------------------------|---|
| Heizleitungen | Nicht feststellbar |
| Abwasser | Nicht feststellbar |
| - Sanitär | |
| Kellergeschoss | Nicht feststellbar |
| Erdgeschoss | Nicht feststellbar, lt. Planunterlagen Bad sowie Küche |
| Dachgeschoss | Nicht feststellbar |
| - Elektro | Nicht feststellbar |
| - Wärmeschutz | <p>Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch bestenfalls DIN 4108 2. Änderung von 1981 bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1984 entsprechend</p> <p>Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV von außen zwar nicht erkennbar, jedoch zu vermuten, insgesamt vermutlich lediglich einfacher Wärmedämmstandard (Fenster bereits isolierverglast, jedoch veraltet, Außenwände ohne zusätzlichen Wärmeschutz, Beheizung vermutlich lediglich über Einzelöfen usw.)</p> <p>Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienzklasse usw. nicht bekannt (da die Zwangsversteigerung jedoch nicht unter die in § 16 der EnEV genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht erforderlich)</p> <p>Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich (Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude vor Baujahr 1965- bereits seit 01.01.2008 verstrichen)</p> |
| - Schallschutz | <p>Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar (bauart- bzw. baujahrsbedingt vermutlich lediglich einfacher Standard ohne Trittschalldämmung o.ä.)</p> <p>Vermutlich jedoch DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend</p> |
| - Brandschutz | <p>Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar, vermutlich jedoch DIN 4102 (Brandschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend</p> <p>Aussagen zu den seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmeldern sind nicht möglich</p> |
| - Nebengebäude | <u>2) Garage</u> |
| Kurz- Baubeschreibung | Beton Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohlplatte, Umfassungswände EG vermutlich Schwerbeton-Mauerwerk, ab Dachgeschoss Holz-Fachwerk mit Porenbeton-Ausfachung (z.T. verputzt), |

Decke über Erdgeschoss vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke, Dach = Holz-Dachstuhl, Eindeckung Ton-Ziegel (Biberschwanz-Doppeldeckung), Rinnen und Fallrohre verzinktes Stahlblech, einige Kunststoff-Isolierglasfenster, vor Garage profiliertes Holztor usw.

- Besondere Bauteile

Vordach

Vor Hauseingang verzinkte Stahl-Konsolkonstruktion mit Acrylglas-Eindeckung

- Zubehör

Keines feststellbar

- Außenanlagen

Bodenbefestigungen
Einfriedungen

Vor Garage Bitumen-Schwarzdecke
Im nordwestlichen Grundstücksbereich schadhafter Holz-Jägerzaun

Freitreppen

Vor Hauseingang EG Beton-Fertigteiltreppe auf zwei Mauerwerksscheiben mit Stahlgeländer bzw. Stahlbrüstung

Stützwände

Im südöstlichen Grundstücksbereich bzw. im Bereich Garagenzufahrt Schwebbeton-Stützwand (verputzt), in nordwestlichen Grundstücksbereich Naturstein-Stützwand

Bepflanzung/Grünanlagen

Derzeit rel. stark verwildertes Grundstück (Büsche, Hecken, Sträucher, Anfluggehölze, Bodendecker, Rasenflächen usw.)

- Belichtung u. Belüftung

Durchschnittliche Belichtungsverhältnisse, Hauptbelichtungsrichtungen Nordwesten und Südosten

**- Architektonische
Baugestaltung**

Baukörper ohne Besonderheiten bzw. ohne besonderen architektonischen Anspruch, in derzeitigem Zustand nur bedingt attraktiv wirkend

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels

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

**- Vorhandene Baumängel
und Bauschäden**

1) Wohnhaus

- Südwestseite Dach stark vermoost und verschmutzt (inklusive Rinnen)
- Putz- u. Anstrichmängel an der Fassade und an Holz- u. Stahlteilen, z.T. auch leichte Setzungen

- 2) Garage
- Südwestseite Dach stark vermoost und verschmutzt (inklusive Rinnen)
 - Zahlreiche Setzrisse in der Fassade sowie erhebliche Putz- u. Anstrichmängel
 - Z.T. fehlender Putz (insbesondere im Bereich Südostgiebel auf Höhe des Dachgeschosses)

- Tierischer Schädlingsbefall

- 1) Wohnhaus
- Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben, allerdings ist ein derartiger Befall nicht auszuschließen

- 2) Garage
- 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

- 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 zwar nicht ergeben, Schadstoffbelastungen (z.B. Chloranisole, Chlornaphtaline, Formaldehyd, PCB, Lindan u.ä.) jedoch nicht auszuschließen bzw. in dieser Baujahrsklasse durchaus möglich

- 2) Garage
- Wie vor

- Bauunterhalt

- 1) Wohnhaus
- Soweit von außen beurteilbar, lediglich durchschnittlich gepflegter Baukörper. Letzte größere Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen vermutlich Anfang der 1980er Jahre ausgeführt. Augenscheinlich lediglich einfache Ausstattung und Haustechnik (vermutlich Einzelofenheizung usw.). Abdichtung der hangseitigen Umfassungswand unklar bzw. Ausführung erheblich störungsanfällig

- 2) Garage
- Wie vor

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit eventuell einfach ausgebautem Dachgeschoss (Krüppelwalmdach) sowie um ein angegliedertes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude mit Satteldach, im Seinsheimer Gemeindeteil Tiefenstockheim

Bei dem Baukörper handelt es sich vermutlich um ein ehemaliges Scheunen- oder Stallgebäude, dass zwischen 1982 und 1985 zu einem Wohnhaus umgebaut und um das Garagengebäude erweitert wurde

Die letzten größeren Sanierungs- u. Modernisierungsmaßnahmen dürften ebenfalls in diesem Zeitraum ausgeführt worden sein (z.B. Austausch der Fenster usw.)

Da eine Innenbesichtigung -trotz zwei anberaumter Ortstermine- nicht ermöglicht wurde, sind explizite Aussagen zum Innenzustand und Ausstattungsstandard nicht möglich, augenscheinlich jedoch rel. einfaches, nur durchschnittlich gepflegtes Wohnhaus mit nur einfacher Ausstattung und Haustechnik (Beheizung vermutlich über Öl- oder Holz-Einzelöfen usw.)

Insgesamt stark ländlich geprägte jedoch auch landschaftlich reizvolle Wohnlage, innerhalb von Gemeindeteil mit kaum nennenswerten infrastrukturellen Einrichtung. Die Entfernung zum Hauptort Seinsheim beträgt rd. 3 km, zu den Mittelzentren Ochsenfurt und Kitzingen jeweils rd. 12 km

Immobilie vom Antragsgegner selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

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

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle 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

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

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

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

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

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

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

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

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

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

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

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamtes Kitzingen (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Tiefenstockheim bzw. für die Bodenrichtwertnummer 9 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien und nach Kommunalabgabengesetz abgabepflichtigen Bodenrichtwerte von 50.- €/m² für baureifes Land im Dorfgebiet

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

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch 234 Quadratmeter

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

Der Umrechnungskoeffizient (UK) bei einer Grundstücksgröße von 700 m² (= Vergleichsobjekt) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 234 m² (= Bewertungsobjekt) beträgt dieser 1,03 (Koeffizient für ein Grundstück mit 500 Quadratmetern Fläche, da weiter Extrapolation der Koeffizienten über diesen Bereich hinaus nicht sachgerecht)

Umrechnungskoeffizient bei 234 m² demnach: (1,03 : 1,00) = 1,03

Bodenwert bei 234 m² demnach: 50.- € x 1,03 = 51,50 €/m²/rd. 52.- €/m²

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

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

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die tatsächliche Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kitzingen (für die Gemarkung Tiefenstockheim, Bodenrichtwertnummer 9) mit 52.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert Fl. Nr. 120/2 (zum 04.12.2025) demnach:

| | | |
|---|----------|----------------------------------|
| Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (angepasst) | : | 52,00 €/m ² (ebf.*) |
| x | | x |
| Grundstücksgröße lt. Grundbuch | : | 234,00 m ² |
| = | | = |
| Gesamtbodenwert (ebf.) | : | 12 168,00 € |

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

| | |
|--|---------------------------|
| Bodenwert Fl. Nr. 120/2 (zum 04.12.2025): | 12 168.- (ebf.*) |
|--|---------------------------|

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

| Fl. Nr. | Gebäude | BGF (m ²) | sh. Seite |
|---------|--------------------------|---|----------------------|
| 120/2 | 1) Wohnhaus 2) Garage | 230 m ² 63 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 |
|---------|--------------------------|--|---|--|
| 120/2 | 1) Wohnhaus 2) Garage | 29 % aus Typ 1.01 71 % aus Typ 1.21 28.1 - 29 (Anhang) | einf. - mittel einf. - mittel ----- | 29 % x 440.- = 128.- 71 % x 523.- = 371.- } 499.- 230.- |

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 |
|---------|--------------------------|------------------------------|-------------------------|
| 120/2 | 1) Wohnhaus 2) Garage | 16 % 10 – 12 % | 16 % 10 % |

7.3.5 Korrekturfaktoren

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

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

| | | | |
|---|-------------|---------|-------------|
| Korrekturfaktor Bundesland (Bayern) | 1,05 – 1,10 | gewählt | 1,05 |
| Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 1.060) | 0,91 – 1,05 | gewählt | 0,91 |
| Korrekturfaktor Marktlage (neutral) | 0,90 – 1,00 | gewählt | 1,00 |
| Gesamtkorrekturfaktor | | | 0,96 |

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Dezember 2025) 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 August 2025) ist dort mit 220,60 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 120,60 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $220,60 : 100 = 2,206$

| | |
|--|--------------|
| Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor: | 2,206 |
|--|--------------|

7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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

Rein rechnerisch ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters

Gemäß Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 1.759, Abb. 5 bzw. gemäß NHK 2000 bzw. WertR 06, 10. Auflage 2010, Seite 34, Abbildung 14 kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wie folgt beziffert werden:

- 1) Wohnhaus (Massivbau) : 60 bis 100 Jahre (gewählt 80 Jahre)
- 2) Garage (Massivbau) : 50 bis 70 Jahre (gewählt 60 Jahre)

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

- 1) Wohnhaus (Massivbau) : 80 Jahre – 125 Jahre = RND: - 45 Jahre
- 2) Garage (Massivbau) : 60 Jahre – 40 Jahre = RND: 20 Jahre

*) 1900 als Ursprungsbaujahr angenommen

**) 1985 als Ursprungsbaujahr angenommen

Rein mathematisch ergibt sich im Falle des Wohnhauses eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von negativen 45 Jahren. Dies erscheint selbsterklärend als ungeeignet, da das Gebäude bereits einfach saniert/modernisiert wurde bzw. vermutlich noch nutzbar ist

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

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

Es wird bezüglich der Restnutzungsdauer aufgrund der in der Vergangenheit durchgeführten Instandhaltungs- und Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **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 | 20 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 |
|----------------|----------------|-------------------|--------------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| 120/2 | 1) Wohnhaus | 125 | 60 | ----- | 80 | 75,00 % |
| | 2) Garage | 40 | ----- | 60 | ----- | 66,67 % |

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

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

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

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

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

Die vorhandenen Mängel- u. Schäden sind augenscheinlich 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: 1) Wohnhaus | 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 wenigen vorhandenen Außenanlagen in keinem erkennbaren Verhältnis zum Gebäude-Sachwert stehen, halte ich eine Berücksichtigung nach Erfahrungssätzen -als Zeitwert zum Stichtag- für praktikabel u. angemessen

7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

| Fl. Nr. | Besonderes Bauteil | Zeitwert zum Stichtag (p.g.) |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| 120/2 | - Vordach Hauseingang | 100.- |
| Zeitwert zusammen | | 100.- |

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 scheidet jedoch spätestens bei Kauf oder Verkauf zwischen optierenden und nicht optierenden Personen untereinander

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

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

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

7.4 Sachwert

7.4.1 Sachwertberechnung: 1) Wohnhaus

| | | | |
|--|------------------------------|----------------|--------------------|
| Brutto-Grundfläche (in m²) | (sh. Pkt. 7.3.2, Seite 32) | m ² | 230 m ² |
| x | | | |
| Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis | (sh. Pkt. 7.3.3, Seite 32) | € | 499.- |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur | | € | 114 770.- |
| x | | | |
| Korrekturfaktor | (sh. Pkt. 7.3.5, Seite 33) | | 0,96 |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur | | € | 110 179.- |
| + | | | |
| Baunebenkosten (16 % aus 110 179.-) | (sh. Pkt. 7.3.4, Seite 32) | € | 17 629.- |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten | | € | 127 808.- |
| x | | | |
| Baupreisindex | (sh. Pkt. 7.3.6, Seite 33) | | 2,206 |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag | | € | 281 944.- |
| - | | | |
| Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden | (sh. Pkt. 7.3.9, Seite 35) | € | 20 000.- |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden | | € | 261 944.- |
| - | | | |
| Wertminderung wegen Alters (75,00 % aus 261 944.-) | (sh. Pkt. 7.3.8, Seite 34) | € | 196 458.- |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters | | € | 65 486.- |

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 65 486.- : 651 m³ = 101.-

7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Garage

| | | | |
|--|------------------------------|----------------|-------------------|
| Brutto-Grundfläche (in m²) | (sh. Pkt. 7.3.2, Seite 32) | m ² | 63 m ² |
| x | | | |
| Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis | (sh. Pkt. 7.3.3, Seite 32) | € | 230.- |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur | | € | 14 490.- |
| x | | | |
| Korrekturfaktor | (sh. Pkt. 7.3.5, Seite 33) | | 0,96 |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur | | € | 13 910.- |
| + | | | |
| Baunebenkosten (10 % aus 13 910.-) | (sh. Pkt. 7.3.4, Seite 32) | € | 1 391.- |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten | | € | 15 301.- |
| x | | | |
| Baupreisindex | (sh. Pkt. 7.3.6, Seite 33) | | 2,206 |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag | | € | 33 754.- |
| - | | | |
| Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden | (sh. Pkt. 7.3.9, Seite 35) | € | ----- |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden | | € | 33 754.- |
| - | | | |
| Wertminderung wegen Alters (66,67 % aus 33 754.-) | (sh. Pkt. 7.3.8, Seite 34) | € | 22 504.- |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters | | € | 11 250.- |

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 11 250.- : 147 m³ = 77.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

| | | | | | |
|---|---|---------|---|--|----------------|
| - Entwässerungseinrichtungen | € | 500.- | } | entspricht rd. 3,58 % des Gebäude-Sachwertes | |
| - Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.) | € | 1 000.- | | | |
| - Bodenbefestigungen/Terrassen | € | 250.- | | | |
| - Stützwände/Einfassungen | € | 500.- | | | |
| - Einfriedungen/Freitreppen | € | 500.- | | | |
| - Sonstiges | € | ----- | | | |
| zusammen | | | ↓ | € | 2 750.- |

| | | |
|--|---|-------|
| Wert des Zubehörs (Zeitwert zum Stichtag) | € | ----- |
| Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile (Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 35 Pkt. 7.3.11 | € | 100.- |
| Wert der sonstigen Anlagen | € | ----- |

Zusammenstellung Sachwert :

| | | |
|--|---|-----------------|
| Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 31) | € | <u>12 168.-</u> |
|--|---|-----------------|

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

| | | |
|---|---|-----------------|
| 1) Wohnhaus (sh. Seite 37 Pkt. 7.4.1) | € | 65 486.- |
| 2) Garage (sh. Seite 38 Pkt. 7.4.2) | € | <u>11 250.-</u> |

| | | |
|---|---|----------------|
| Wert der Außenanlagen (sh. Seite 38) | € | <u>2 750.-</u> |
|---|---|----------------|

| | | |
|---|---|--------------|
| Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile (sh. oben) | € | <u>100.-</u> |
|---|---|--------------|

| | | |
|---------------------------------------|---|--------------|
| Wert des Zubehörs (sh. oben) | € | <u>-----</u> |
|---------------------------------------|---|--------------|

| | | |
|------------------------------------|-------|-----------------|
| Wert der baulichen Anlage zusammen | ↓ → € | <u>79 586.-</u> |
|------------------------------------|-------|-----------------|

| | | |
|---|---|-----------------|
| Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes | € | 91 754.- |
|---|---|-----------------|

| | | |
|---|---|-----------------|
| Sachwert g e r u n d e t z u m S t i c h t a g | € | 92 000.- |
|---|---|-----------------|

7.5 Ertragswert

7.5.1 Vorbemerkungen

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

7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

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

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

Prinzipiell wäre bei einer gegen unendlich gehenden Restnutzungsdauer das vereinfachte Ertragswertverfahren (Reinertrag x Barwertfaktor + abgezinster Bodenwert = Ertragswert) anwendbar. Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert (ohne Kapitalisierung) betrachtet werden

Ergebnis Bodenwert sh. Seite 31 Pkt. 7.2.4

Bodenwert Fl. Nr. 120/2 demnach (zum 04.12.2025)

: 12 168.- €

7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

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

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Das gesamte Anwesen ist vermutlich vom Antragsgegner selbst genutzt, Mietverhältnisse sind nicht bekannt

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

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei vergleichbarem Baujahr (zwischen 1956 und 1966) und vergleichbarer Wohnungsgröße (zwischen 50 und 80 Quadratmetern Wohnfläche) und einfacher bis mittlerer Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche, jedoch ohne Zentralheizung von 4,05 bis 4,35 €/m² gezahlt

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

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

Quadratmetermiete demnach: $4,05 + 5 \% = \sim 4,25 \text{ €/m}^2$

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

Für den Garagenstellplätze sind pauschal 30.- € u. Monat ortsüblich

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

| Mieteinheit | Wohn-/Nutzfläche m ² | nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete | | |
|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | | je m ² (€) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnräume EG | 73 m ² | 4,25 | 310,25 | 3 723,00 |
| Garagenstellplatz | ----- | pauschal | 30,00 | 360,00 |
| Summe (R o h e r t r a g) | | | 340,25 | 4 083,00 |
| Rohrertrag gerundet | | | | 4 083,00 |

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 **9,94 %**

| | |
|------------------------------------|----------------------------|
| Gewählte Verwaltungskosten: | 6 % des Rohertrages |
|------------------------------------|----------------------------|

Auswahl der Instandhaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers (4. Auflage 2002) Seite 1.622 betragen die Instandhaltungskosten 7 – 25 % des Rohertrages

Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der 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 Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,64 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

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

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **31,76 %**

| | |
|--|-----------------------------|
| Gewählte Instandhaltungskosten: | 23 % des Rohertrages |
|--|-----------------------------|

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

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

Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 82.- € jährlich angespart

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

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

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

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



| | |
|----------------------------|------------------------------------|
| Gesamt-BWK demnach: | (6 % + 23 % + 3 %) = 32 % |
|----------------------------|------------------------------------|

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 unteren Wertniveau für angemessen

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

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 35 Pkt. 7.3.7

| | |
|--|-----------------|
| Gewählte wirtschaftliche RND demnach: | 20 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 20 J. RND u. 2,50 % LZ: | 15,59 |
|--|--------------|

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

Sh. Seiten 34 – 35 Pkt. 7.3.9

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

7.6 Ertragswert

7.6.1 Ertragswertberechnung: 1) Wohnhaus mit 2) Garage

| | | | | |
|--|------------------------------|---|---|-----------------|
| Mietertrag/Jahresrohertrag | sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 40) | € | | 4 083.- |
| - | | | | |
| Bewirtschaftungskosten (32 % aus 4 083.-) | sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 42) | € | - | 1 307.- |
| = | | | | |
| Jahresreinertrag | sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 42) | € | = | 2 776.- |
| - | | | | |
| Verzinsung des Bodenwertes (2,50 % aus 12 168.-) | sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9 | € | - | 304.- |
| = | | | | |
| Barwert des Jahresreinertrages | sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 43) | € | = | 2 472.- |
| x | | | | |
| Rentenbarwertfaktor | sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 43) | | x | 15,59 |
| = | | | | |
| Gebäudeertragswert | | € | = | 38 538.- |
| - | | | | |
| Mängel u. Schäden | sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 43) | € | - | 20 000.- |
| + | | | | |
| Bodenwert | sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 31) | € | + | 12 168.- |
| = | | | | |
| Rechnerischer Ertragswert | | € | = | 30 706.- |
| Ertragswert (gerundet) | | € | | 31 000.- |

| | |
|---|-------|
| Das entspricht einem Wert je m ² Wohnfläche von: (31 000.- : 73 m ²) | 425.- |
| Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von (31 000.- : 4 083.-) | 7,59 |

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. 120/2 (sh. Seite 39) | : | 92 000.- € |
| Rechnerischer Ertragswert | Fl. Nr. 120/2 (sh. Seite 44) | : | 31 000.- € |

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 37 bis 39 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 30 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Lediglich vergleichend wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt

8.4 Marktanpassung

Wegen der erheblichen Diskrepanz zwischen rechnerischem Sach- und Ertragswert, der vermutlich einfachen Ausstattung, sowie der erheblichen Unwägbarkeiten die eine nicht ermöglichte Innenbesichtigung birgt, halte ich -im sachverständigen Ermessen- einen Marktanpassungsanschlag von 17.000.- € (das entspricht rd. 18 %) für erforderlich

Verkehrswert demnach: 92.000.- € - 17.000.- = **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 (04.12.2025) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Tiefenstockheim, Fl. Nr. 120/2 75 000.- €

(in Worten: fünfundsiebzigtausend Euro)

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

Üchtelhausen/Zell, 13.12.2025

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

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: 1) Wohnhaus (Wohnräume Erdgeschoss)

| Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung) | Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen) | | | Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV | | | Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ² |
|---|---|---|-------|--|---|---|---|
| | m | x | m | m | x | m | |
| <u>Erdgeschoss:</u> | | | | | | | |
| Windfang/Flur | 1,65 | x | 3,55 | 1,60 x 0,70 = 1,12 | | | 4,74 |
| Küche | 2,50 | x | 2,45 | | | | 6,13 |
| Wohnzimmer | 4,10 | x | 3,55 | | | | 14,56 |
| | + 2,75 | x | 3,10 | | | | 8,53 |
| Bad | 4,00 | x | 2,51 | | | | 10,04 |
| Schlafzimmer | 4,00 | x | 3,825 | | | | 15,30 |
| Abstellraum | 6,25 | x | 2,50 | | | | 15,63 |
| Grundflächensumme bei Fertigmaß | | | | | | | 74,93 |
| Grundflächensumme bei Rohbaumaß | | | | | | | |
| (abzüglich 3 v. Hundert für Putz) | | | | | | | 2,25 |
| Anrechenbare Wohnfläche | | | | | | | 72,68 |
| Wohnfläche g e r u n d e t | | | | | | | 73,00 |

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

| Gebäude: 1) Wohnhaus (Gewölbekeller) | | | | | | | |
|--|------|---|------|--|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Raumbezeichnung | m | x | m | Nutzfläche | | VF m ² | TF m ² |
| | | | | HNF m ² | NNF m ² | | |
| Keller | 3,00 | x | 6,30 | | 18,90 | | |
| Summe | | | | | 18,90 | | |
| Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF) | | | | 18,90 m²/rd. 19,00 m² | | | |

| Gebäude: 2) Garage | | | | | | | |
|--|------|---|------|--|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Raumbezeichnung | m | x | m | Nutzfläche | | VF m ² | TF m ² |
| | | | | HNF m ² | NNF m ² | | |
| Erdgeschoss | 5,26 | x | 5,51 | | 28,98 | | |
| Summe | | | | | 28,98 | | |
| Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF) | | | | 28,98 m²/rd. 29,00 m² | | | |

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

| Gebäude: 1) Wohnhaus | | | | | | | | |
|---|------|---|-------|--|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| Gebäudeteil | m | x | m | Grundrissebene | | | | |
| | | | | KG/UG m ² | EG m ² | 1.OG m ² | 2.OG m ² | DG m ² |
| Kellergeschoss | 7,20 | x | 4,00 | 28,80 | | | | |
| Erdgeschoss | 7,20 | x | 14,00 | | 100,80 | | | |
| Dachgeschoss | 7,20 | x | 14,00 | | | | | 100,80 |
| Summe | | | | 28,80 | 100,80 | | | 100,80 |
| Brutto-Grundfläche (insgesamt) | | | | 230,40 m²/rd. 230,00 m² | | | | |

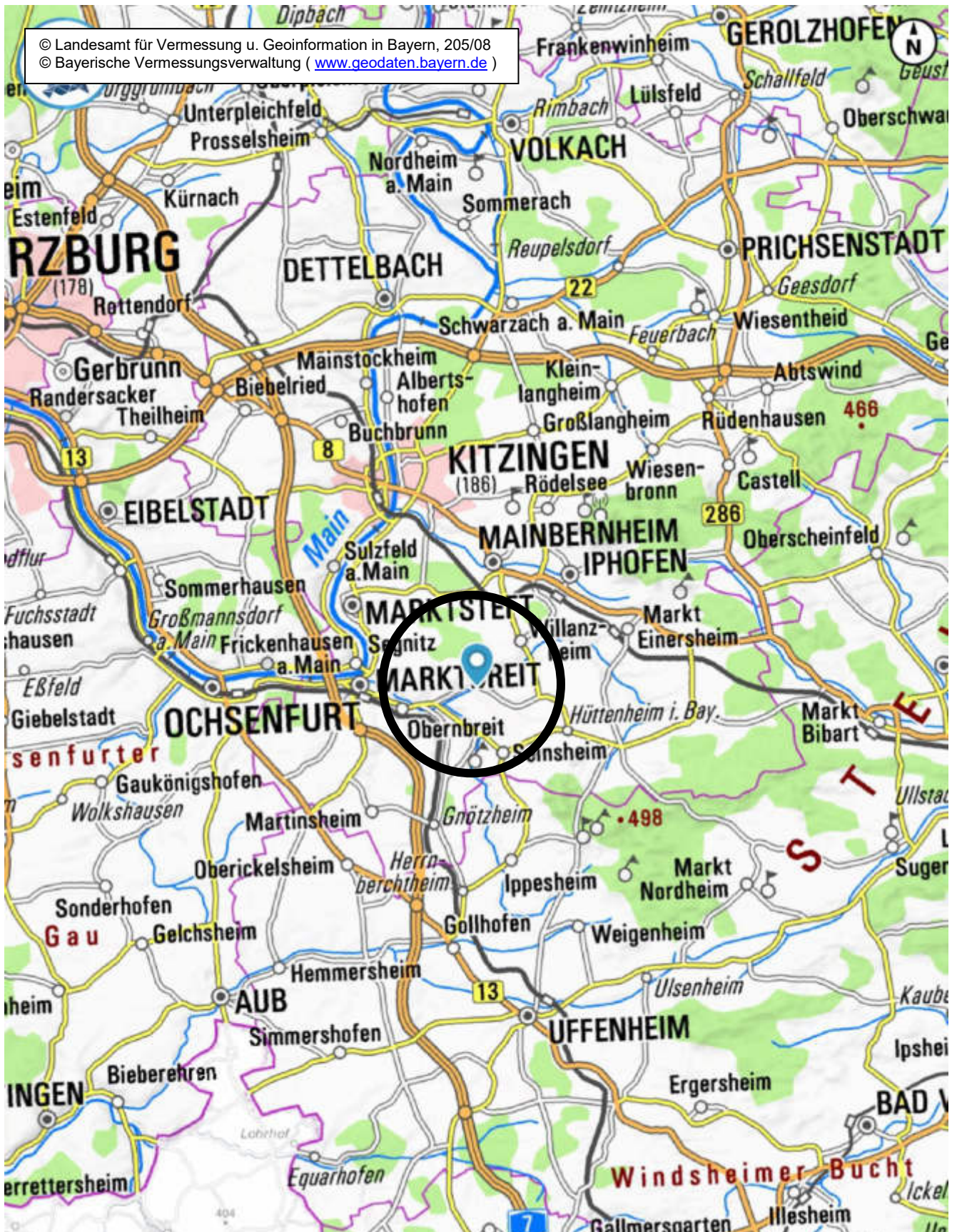
| Gebäude: 2) Garage | | | | | | | | |
|---|------|---|------|--|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| Gebäudeteil | m | x | m | Grundrissebene | | | | |
| | | | | KG/UG m ² | EG m ² | 1.OG m ² | 2.OG m ² | DG m ² |
| Erdgeschoss | 5,50 | x | 5,75 | | 31,63 | | | |
| Dachgeschoss | 5,50 | x | 5,75 | | | | | 31,63 |
| Summe | | | | | 31,63 | | | 31,63 |
| Brutto-Grundfläche (insgesamt) | | | | 63,26 m²/rd. 63,00 m² | | | | |

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

| Gebäude: 1) Wohnhaus | | | | | | | |
|--|-------|--|---|--------|---|----------|-----------------------|
| Gebäudeteil | Länge | | x | Breite | | Höhe | BRI m ³ |
| | m | | | m | x | | |
| Kellergeschoss | 7,20 | | x | 4,00 | x | 3,00 | 86,40 |
| Erdgeschoss | 7,20 | | x | 14,00 | x | 3,60 | 362,88 |
| Dachgeschoss | 7,20 | | x | 14,00 | x | 4,00 x ½ | 201,60 |
| Brutto-Rauminhalt (insgesamt) | | | | | | | 650,88 |
| Brutto-Rauminhalt gerundet | | | | | | | 651,00 |

| Gebäude: 2) Garage | | | | | | | |
|--|-------|--|---|--------|---|----------|-----------------------|
| Gebäudeteil | Länge | | x | Breite | | Höhe | BRI m ³ |
| | m | | | m | x | | |
| Erdgeschoss | 5,50 | | x | 5,75 | x | 2,90 | 91,71 |
| Dachgeschoss | 5,50 | | x | 5,75 | x | 3,50 x ½ | 55,34 |
| Brutto-Rauminhalt (insgesamt) | | | | | | | 147,05 |
| Brutto-Rauminhalt gerundet | | | | | | | 147,00 |

9.5 Straßenkarte



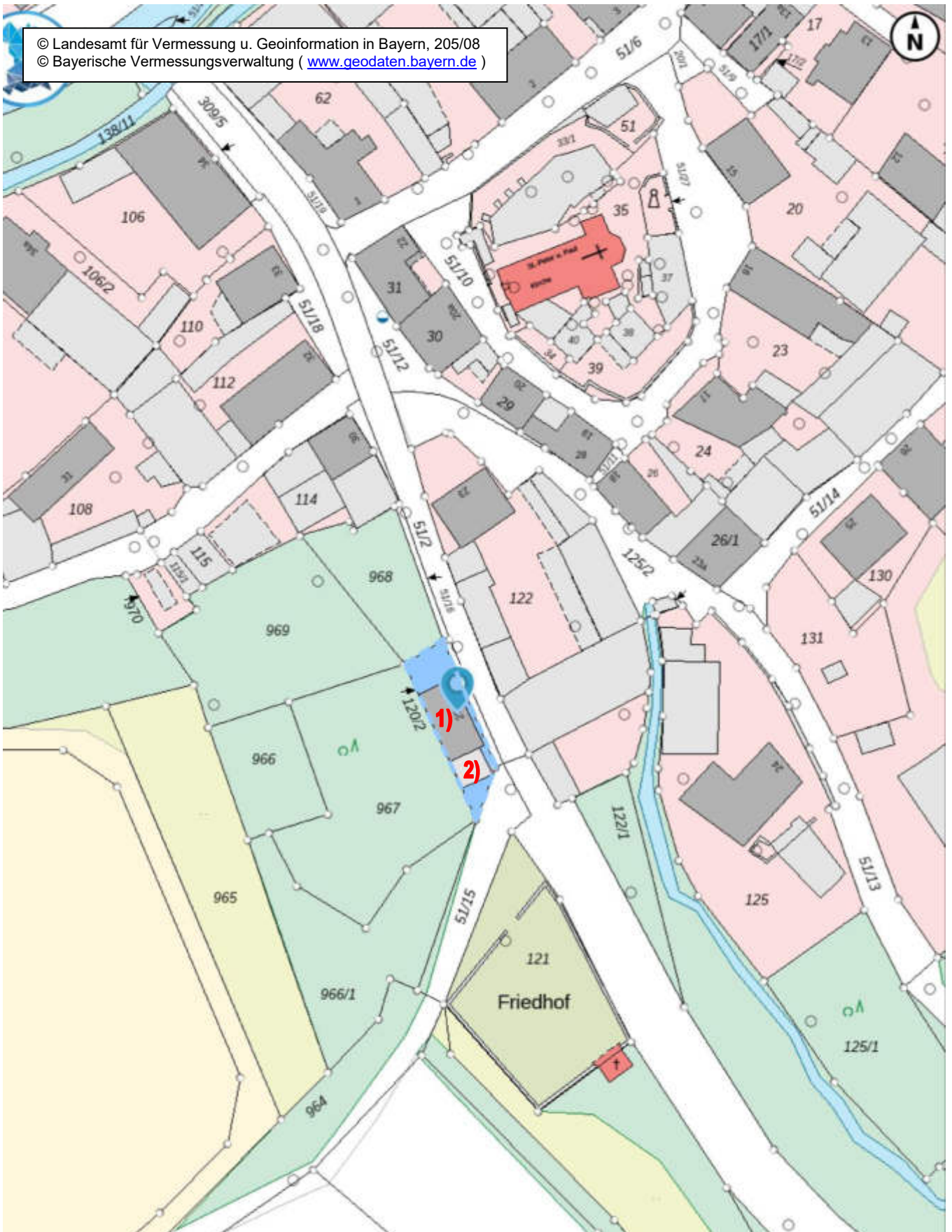
9.6 Luftbild



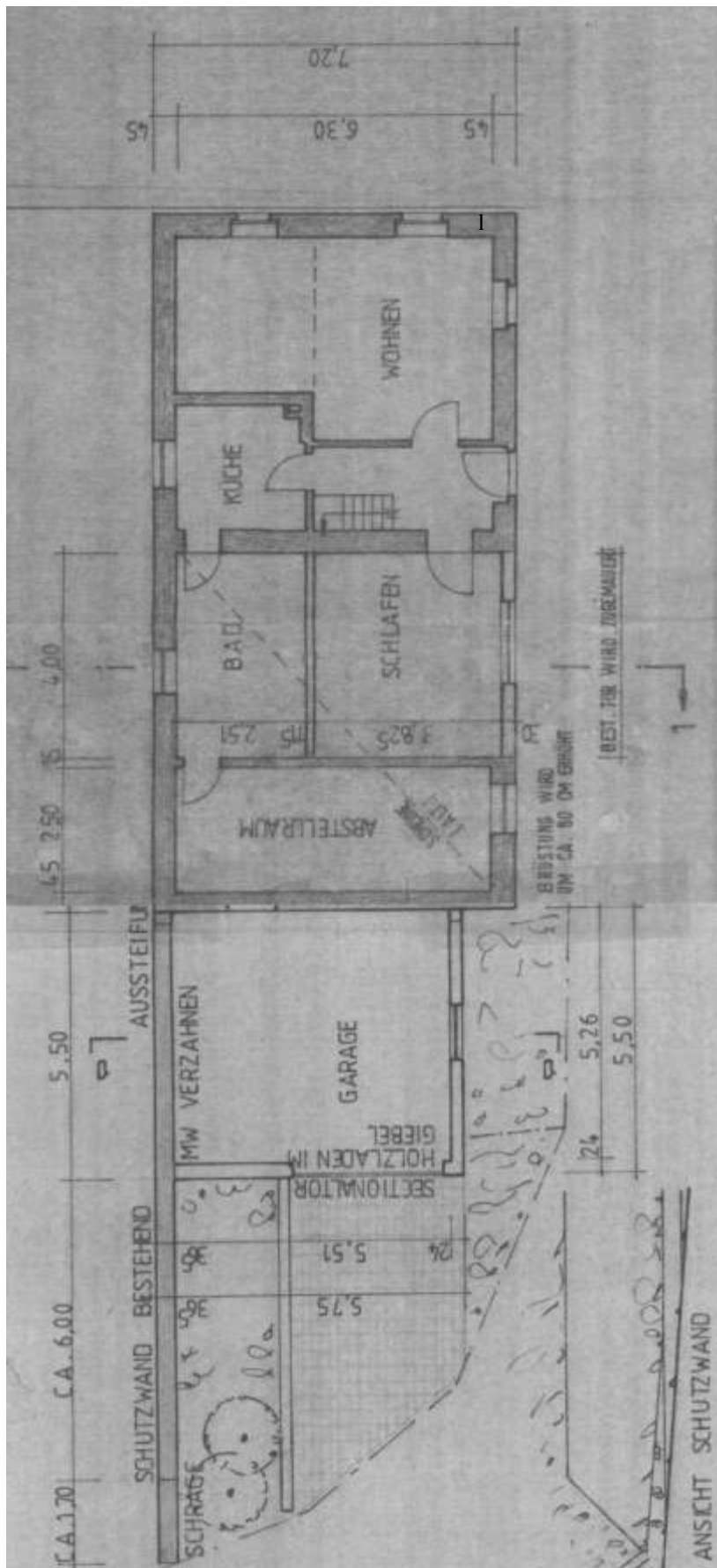
9.7 Ortsplan



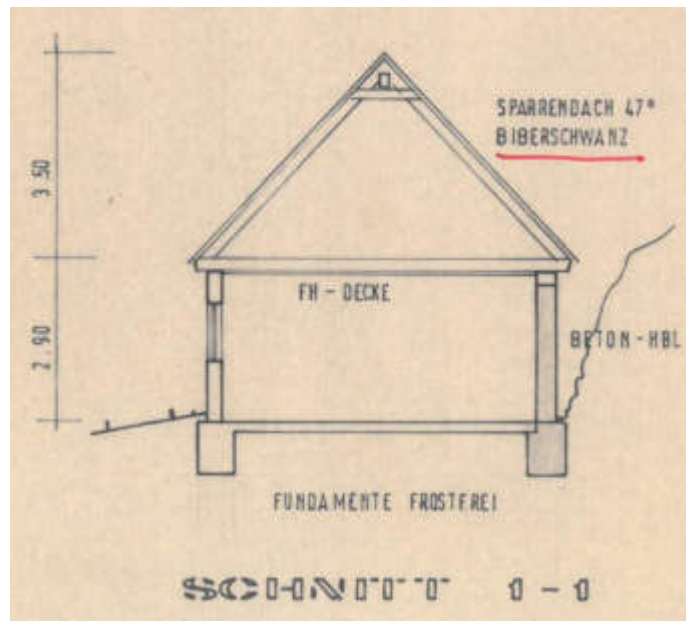
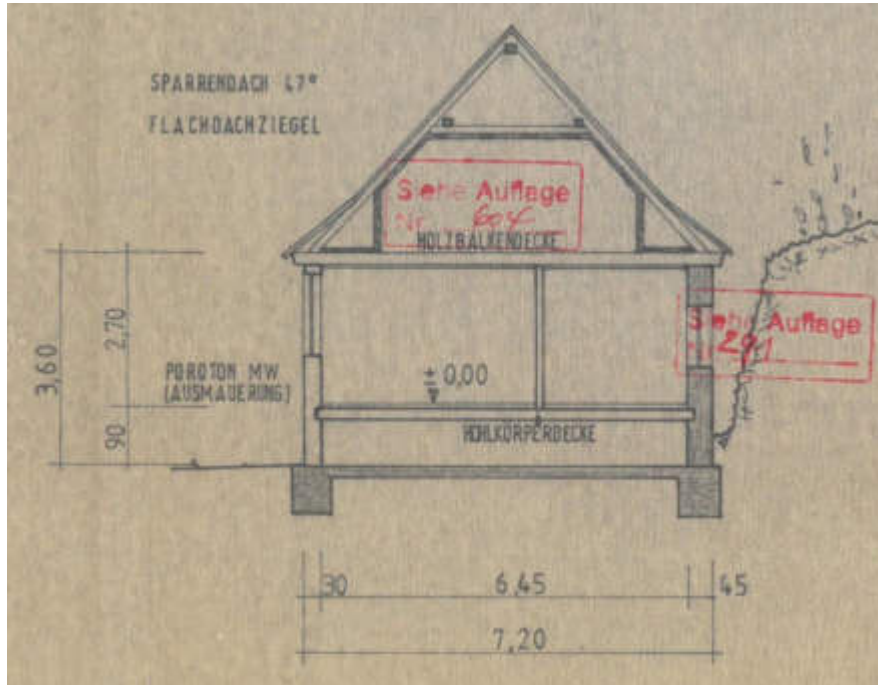
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)



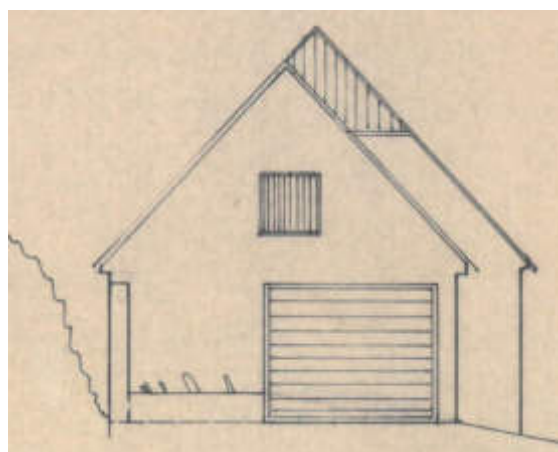
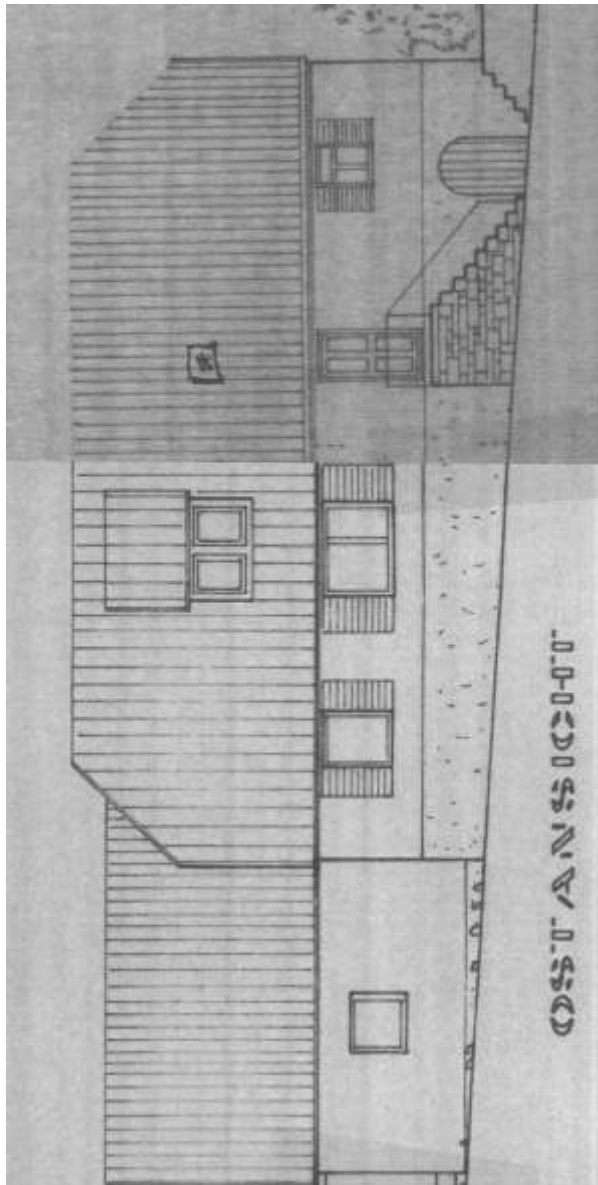
9.9 Eingabepläne M 1 : 150: 1) Wohnhaus u. 2) Garage (Grundriss Erdgeschoss)



1) Wohnhaus u. 2) Garage (Querschnitte)



1) Wohnhaus u. 2) Garage (Ost- u. Westansicht)



9.10 Lichtbilder (vom 04.12.2025)







9.11 Literaturverzeichnis

| | |
|---|---|
| Kleiber/Simon/Weyers | Verkehrswertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2002) |
| Kleiber/Simon | ImmoWertV 2010 |
| Kleiber | WertR 06 (9. Auflage 2006) |
| Dieterich/Kleiber | Ermittlung von Grundstückswerten (2. Auflage 2002) |
| Simon/Kleiber | Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten (7. Auflage 1996) |
| BMVBW | Normalherstellungskosten 2000 (NHK- 2000) vom 01.12.2001 |
| Ralf Kröll | Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (1. Auflage 2001) |
| Jürgen Simon/Wilfried Reinhold | Wertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2001) |
| Bayerlein | Praxishandbuch Sachverständigenrecht (3. Auflage 2003) |
| Grundstücksrecht (GrdsRt) | mit BGB, BeurkG, WohnEigentumsG, BauGB, FlurbereinigungsG, GrundbuchO u. ZVG (3. Auflage 2002) |
| BauGB | mit BauNVO, PlanzV, WertV u. Richtlinien u. Raumordnungsgesetz (35. Auflage 2003) |
| BGB | mit BeurkundungsG, BGB- Informationspflichten-VO, ProdukthaftungsG, UnterlassungsklagenG, WohnungseigentumsG, ErbbauVO, Gewalt - schutzG (54. Auflage 2003) |
| MietR | mit BGB- Mietrecht (alt/neu), NeubauMV, II BV, WoBindG, WoFG, Wirtschaftsstrafrecht, WEG, WoVermittG (37. Auflage 2003) |
| Booberg | 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 |