Elke Sedlacek
Gutachterin für Grundstücks- + Immobilienbewertung (IHK)

Friedrich-Ebert-Str. 3
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/92091 . Fax-0931-96946 . e-mail: IB-Sedlacek@t-online.de

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht-
Ottostr.5

97070 Würzburg

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des Flst. 175, bebaut mit Wohnhaus und Nebengebäuden,
in **97828 Marktheidenfeld, Michelriether Str.55,**
zum Qualitätsstichtag 21.05.2026



Der Verkehrswert des bebauten **Flst. 175** wird eingeschätzt mit

111.000,00 €

2K 96/25

Fertigstellung 15.06.2026

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten enthält **27 Seiten**, zudem **Anlagen** (Lagepläne, Blatt 28-31).
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Geschäftszeichen 2K 96/25

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten

1.1 Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht- Ottostr.5 97070 Würzburg
1.2 Antragsteller und Eigentümer	xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx vertreten durch xxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx Gz: 1171/2025-GC
1.3 Antragsgegner und Eigentümer	xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Zu 1.2 + 1.3:	*Antragsteller sowie Antragsgegner sind Gesellschafter einer GbR (= Gesellschaft bürgerlichen Rechts).*
1.4 Auftragsinhalt	**Verkehrswertermittlung im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**
1.5 Wertermittlungs-grundlagen	**BauGB** – Baugesetzbuch, **BauNVO** - Baunutzungsverordnung **ImmoWertV –** Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 **WertR** – Wertermittlungsrichtlinien **Sprengnetter, Dr. Hans Otto:** Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen Band I bis XII **Kleiber,** Kommentar und Handbuch zur Verkehrswertermittlung
1.6 Bewertungsobjekt	Flst. 175, bebaut mit Wohnhaus und Nebengebäuden
1.7 Ortstermin/Qualitätsstichtag:	21.05.2026
1.8 Teilnehmer am Ortstermin:	Die Beteiligten haben den Ortstermin nicht wahrgenommen. Die Mieter waren nicht vor Ort. Gutachterin: Frau Elke Sedlacek
Besonderheiten:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Beschreibungen beruhen auf den Erkenntnissen vor Ort und weiterer Recherchen. Das Objekt wird im derzeitigen Zustand bewertet weil der Kostenaufwand für die weitere Renovierung von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten des Erwerbers abhängig ist. Der schlechte Zustand wird über die Gebäudestandards und im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgt in den Rechenverfahren nur ein pauschal geschätzter Abzug für sofort erforderliche Kleinreparaturen.

Inhaltsverzeichnis Seite 3

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 2
2. Grund- und Bodenbeschreibung	Seite 4-6
3. Gebäudebeschreibungen	Seite 6-12
4. Mieten	Seite 13
5. Berechnungen	Seite 13-14
6. Verkehrswertermittlung	Seite 14-27
Schlussbemerkung	Seite 27
Anhang (Lageübersichten, Planauszüge, Fotos)	Seite 28-31

Vorbemerkung zu den Grundbesitzbeschreibungen

Grundlage für die Grundbesitzbeschreibungen sind u.a.:

- die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung,
- sowie die Auskünfte der folgend aufgelisteten Ansprechpartner:

Gutachterausschuss Main-Spessart, Bodenrichtwertkarte
- Bodenwert zum Stichtag 01.01.2026

Grundbuchamt Gemünden, Herr Brauner
- Auskunft zu eingetragener Dienstbarkeit „Geh- + Fahrtrecht“

Stadt Marktheidenfeld, Frau Hollensteiner, Bauamt,
- Bauordnungs- und Bauplanungsrecht
- Planunterlagen zu den Gebäuden
- Erschließung und Verbesserungsmaßnahmen
- Anfrage zu möglichen Altlasten

Kaminkehrer Michael Höller, 97828 Marktheidenfeld, T 09391/918111
- Auskunft zu Heizanlage und Kamin

2. Grundstücks- und Bodenbeschreibungen

Lage	
Bundesland/Bezirk/Landkreis:	Bayern/Unterfranken/Main-Spessart
Ort und Einwohnerzahl:	Marktheidenfeld, 9 Ortsteile (ca.11300 Einwohner), hier: Ortsteil Altfeld (ca. 800 Einwohner) Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten vor Ort, Ärzte, Apotheken, etc. im näheren Umfeld Busverbindung nach Marktheidenfeld
Entfernungen:	Würzburg ca. 42,0 km (ca. 30 min. Fahrzeit) Marktheidenfeld ca. 8,0 km (ca. 11 min. Fahrzeit)
Innerörtliche Lage:	westlicher Ortsrand
Lagequalität:	mittel
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Wohn- + Mischnutzung
Immissionen:	während des Ortstermines waren neben den üblichen Verkehrs-geräuschen einer Ortsstraße keine außergewöhnlichen Immissionen feststellbar;
Gestalt und Form	
Fl.Nr. 175	Grundstücksgröße: 782m², Bemerkung: sehr unregelmäßige Form
Erschließung	
Straßenart	Ortsdurchfahrtsstraße, asphaltiert, Gehwege beidseitig;
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung	elektrischer Strom, Wasser, Kanal aus öffentlicher Versorgung;
Grenzverhältnisse; nachbarliche Gemeinsamkeiten	Der Grenzverlauf ist sehr unregelmäßig; der ehem. Stall (B) und die Garage (D) grenzen direkt an das Nachbargebäude der FlNr.176 an;
Baugrund, Grundwasser[1]	normaler Baugrund vorausgesetzt

[1] Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:*	In Abteilung II des Grundbuchs von Altfeld, Blatt 2124 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/1	**„Geh- + Fahrtrecht** für den jeweiligen Eigentümer von FlNr.176; gemäß Bewilligung vom 18.01.2005, URNr.70L/2005 R Notar Dr. Hofstetter, Marktheidenfeld; Gleichrang mit Abt.II/2; eingetragen am 15.02.2005 und umgeschrieben am 30.08.2010.“
Abt.II/2	**„Geh- + Fahrtrecht** für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 18.01.2005, URNr.70L/2005 R Notar Dr. Hofstetter, Marktheidenfeld; Gleichrang mit Abt.II/1; eingetragen am 15.02.2005 und umgeschrieben am 30.08.2010.“
Abt.II/4	„Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg- AZ: 2K 96/25); eingetragen am 22.12.2005.“

Schuldverhältnisse die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden bei Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Zu 1+2)
Der Eigentümer des Flst. 176 ist berechtigt über das Grundstück Flst.175 zu gehen und zu fahren. Das Abstellen von Fahrzeugen ist nicht erlaubt.
Die Dienstbarkeitsbestellung mit Ausübungsbereich (URNr.70 L/2005 R des Notars Dr. Hofstetter, Marktheidenfeld) wird dem Vollstreckungsgericht mit dem Gutachten vorgelegt.

Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungs- + Bauordnungsrecht

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz	Es sind keine laufenden Verfahren bekannt
Flächennutzungsplan:	MD = dörfliches Mischgebiet
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt nach Angabe der Stadt Marktheidenfeld nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es unterliegt damit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Entwicklungszustand:	baureifes Land

Anmerkung:
Es standen keine Bauzeichnungen zur Verfügung. Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden überschlägig aus dem Lageplan M 1:500 entnommen.
Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Baurecht und erf. Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation:	Nach Auskunft der Stadt Marktheidenfeld wurde die Michelriether Straße erst vor ca. 3 Jahren instandgesetzt. Sonstige Verbesserungsmaßnahmen sind nicht geplant.

Bodenbelastungen

Die Nachfrage bei der Stadt Marktheidenfeld brachte keine Verdachtsmomente oder zu berücksichtigende weitere Erkenntnisse.

Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen).

Im vorliegenden Gutachten werden ungestörte Bodenverhältnisse angenommen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, /fern) mündlich eingeholt.

Es wird daher empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich der Bewertungsobjekte zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Nutzungs- und Vermietungssituation

Das Wohnhaus mit den Nebengebäuden ist für € 500.00 vermietet. In der Miete sind „kalte Hausnebenkosten“ (z.B. Grundsteuer) enthalten. Eine Kaution wurde nicht hinterlegt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

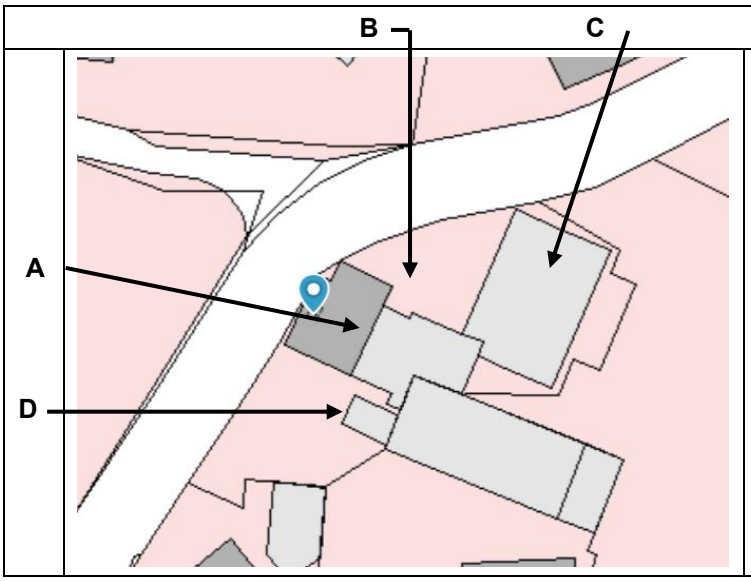
Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gebäude wird insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben des Eigentümers, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft, sondern deren Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.



Lageübersicht

A	Wohnhaus
B	Ehem. Schweinestall
C	Scheune
D	Garage

3.1 Wohnhaus (A

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (A)

	**Wohnhaus (A)** **Gebäudetyp:** Einfamilienwohnhaus, teilunterkellert, bestehend aus EG, OG, DG ⇨ Keine Innenbesichtigung
Baujahr:	Anfang 20.Jhdt.(Hinweis auf BJ 1913) ➔ älter als 80 Jahre
Modernisierungen bzw. Erneuerungen	Einbau einer Pelletheizung (2014), mit Erneuerung der Heizkörper, Erneuerung Bad/OG
Außenansicht:	Sockel in Sandstein; sonst Putz + Anstrich, z.T. Fenstergewände

Ausführung und Ausstattung (A)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Bruchstein

Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	Stahlträgerdecke über Keller; sonst Holzbalkendecken

Dach: *(ungedämmt)*	Dachkonstruktion	Satteldach mit Querhaus als Holzkonstruktion
	Dacheindeckung:	Ziegeldeckung, Dachrinnen und Regenfallrohre in Zinkblech
Treppen:	EG. bis OG. OG. bis DG.	geschlossene Holztreppe Holzstiege
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, aus verschiedenen Baujahren, z.T. Sandsteingewände an Fenstern und Türen,	

Türen:	Haustür:	alte Holz-Haustür mit Verglasung, *abgewittert*
	Haustür/Rückseite:	PVC-Tür (erneuert)
	Innentüren	Nicht bekannt
Elektroinstallation:	aus den 60er-Jahren, im Bereich Bad mit zeitgemäßen Fehlerschutz-schaltern ergänzt; Warmwasser-Solaranlage auf dem Dach kein Anschluss an die Erdverkabelung vorhanden => Versorgung über Dachständer	

Heizung:	Pelletheizung, BJ. 2014, Wassergeführter Pelletofen in der Küche, Kachelofen in der Wohnstube (Bestandschutz) Pressspanbehälter für Pellets im DG, Fassungsvermögen ca. 1,0t *(Probleme bei der Zuleitung der Pellets zum Heizraum; daher werden die Pellets inzwischen im Keller gelagert und per Hand in die Heizung befördert)* *Der Kamin ist von außen nur über eine liegende Dachleiter erreichbar, deren Befestigung mangelhaft ist.* Ein Energieverbrauchsausweis gem. der Richtlinien des Europäischen Parlamentes und Rates liegt nach Angabe der Mieter nicht vor.
Sanitär:	**Bad/OG:** einfache Ausstattung Fliesen an Boden+Wand, *(schadhaft)* Waschbecken, WC, Badewanne; Lüftung über Fenster; *(Feuchteschäden an der Decke)*  
Fußböden:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt
Besondere Bauteile	Stufen zum Hauseingang, Sandstein, *abgewittert*

Nutzungseinheiten (A)

EG.	Flur, (geradeaus) Küche, (rechts) Heizraum, (links) Wohnstube
OG.	Flur, Bad, Kinderzimmer, Schlafraum (mit erhöhter Decke, ~2,30m),
DG/Spitzboden.	unausgebaut, Lagerfläche

Zustand des Gebäudes (A)

Belichtung/Besonnung:	gut
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	*entspricht nicht heutigen Ansprüchen*
Bauschäden und Baumängel:	• *Putzschäden und Fehlstellen an den Fassaden* • *Feuchteschäden an Decken + Wänden (=>Dach undicht)* • *Deckenhöhen zwischen 1,90m und 2,20m* • *Leiter zum Kamin bewegt sich und muss befestigt werden*



Dachdeckung ist vermoost, wellig, z.T. undicht, z.T. hängen Folien heraus;
=> das Dach ist sanierungs-bedürftig



der Deckenbalken (Eiche) in der Wohnstube/EG ist stark durchgebogen

Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Allgemeinbeurteilung	Das Gebäude hat seine Lebensdauer hinter sich und ist von der Substanz her verbraucht. Es entspricht nicht mehr heutigen Wohnvorstellungen und ist nur mit einfachen Ansprüchen noch bewohnbar. Eine grundlegende Sanierung ist aufgrund der mangelnden Deckenhöhen wirtschaftlich vermutlich nicht sinnvoll.

3.3 Stall (B)

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (B)

	**Gebäudetyp:** Ehem. Schweinestall = Landwirtschaftl. Nebengebäude **Baujahr:** unbekannt, aber älter als 50 Jahre ⇨ Keine Innenbesichtigung Rückseite

Ausführung und Ausstattung (B)

Konstruktionsart:	EG: Massivbauweise, OG: Fachwerk, Felder verputzt
Fundamente:	vermutlich Bruchstein
Boden:	Nicht bekannt
Wände:	EG: Sandstein-Mauerwerk, OG: Holzfachwerk mit Ausfachung
Decke:	Stahlträgerdecke
Dach:	Satteldach mit Ziegeldeckung, *(wellig, ausgebrochen)*
Fenster:	einfache Metallfenster mit Verglasung; *Glas z.T. zerbrochen* Luke im OG, Holzladen
Treppe:	Nicht bekannt
Tür/Tor:	einfache Holzlattentür an der Nordseite
Technik:	kein Strom vorhanden

Zustand des Gebäudes (B)

Bauschäden und Baumängel:	• *massive Putzschäden im Innenraum*  *Die Dachfläche ist vermoost, wellig; einzelne Ziegel sind ausgebrochen.* ⇨ *Sanierungsbedürftig* *In alten Stallgebäuden ist regelmäßig eine Ammoniak-belastung gegeben.* ⇨ *Altputze müssen entfernt werden.*
Allgemeinbeurteilung:	Der Bauzustand ist mangelhaft.

3.4 Scheune (C)

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (C)



Gebäudetyp: Scheune
Landwirtschaftl. Nebengebäude,
teilunterkellert (Kartoffelkeller)

Baujahr: unbekannt, aber älter als 40 Jahre

⇨ Keine Innenbesichtigung

Ausführung und Ausstattung (C)

Konstruktionsart:		Massivbauweise
Fundamente:		vermutlich Bruchstein
Wände:		Mauerwerk
Dach:		Satteldach mit Ziegeldeckung, *(Dachdeckung wellig)*
Treppe:	n.A.	Holztreppe zum Zwischenboden
Tür/Tor:		2-flügl. Holzlattentor mit Schlupftür an der Nordwestseite; Holzschiebetür an der Nordostseite
Technik:	n.A.	Strom vorhanden
Besonderheit:		
		„Betonpodest“ oder Terrasse vor dem Schiebetor *(vermüllt);* das Podest ist von der Scheune aus begehbar; von außen nur über Fremdgrundstück.

Zustand des Gebäudes (C)

Bauschäden/Baumängel:	• *Dachfläche ist wellig* • *der Innenraum ist nur eingeschränkt nutzbar; die Decke des Kartoffelkellers (links der Einfahrt) ragt höhenmäßig in den Scheunenraum; rechts der Einfahrt ist ebenfalls der Boden erhöht; somit ist nur der Mittelteil befahrbar;* • *die Zufahrt in die Scheune ist nur von der Nordwestseite möglich und führt über die Grünfläche;*
Allgemeinbeurteilung:	Der Bauzustand ist ausreichend.

3.4 Garage (D)

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (D)



Gebäudetyp: Einzelgarage

Baujahr: 1965,

⇨ Keine Innenbesichtigung

Ausführung und Ausstattung (D)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Beton
Wände:	Mauerwerk, verputzt *(massive Putzschäden)*
Boden:	Beton
Tor:	altes Stahlkipptor, Handbetrieb,
Dach: *) *undicht*	Pultdach auf Holzkonstruktion, Wellasbestplattendeckung (überaltert)
Technik:	Strom vorhanden, SAT-Anlage für Wohnhaus (laienhafte Kabelführung)

**) Die auf dem Dach verlegten Wellfaserzementplatten sind aufgrund des Baujahres vermutlich asbesthaltig.*
In dieser Form handelt es sich um fest gebundene Asbestprodukte (Asbestzement), die schädliche Fasern erst nach mechanischer Einwirkung - wie Bohren oder Brechen – freisetzen.
Derzeit gibt es für das verbaute Material keine Sanierungspflicht .
Im Falle der Entsorgung - bei Auswechslung der Dachdeckung- aber sind besondere Richtlinien bzw. Schutzvorschriften zu beachten und mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Zustand des Gebäudes (D)

Bauschäden und Baumängel:	*-der Außenputz weist großflächige Abplatzungen auf* *-die Dachdeckung ist undicht + erneuerungsbedürftig*
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist abgewirtschaftet und müsste umfassend renoviert werden.

3.5 Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
- kein Garten, nur kleine Grünfläche vor der Scheune, aber direkt an der Straße
- der Hausvorplatz und die Zufahrt Garage sind geteert, bzw. betoniert
- bedingt durch das Geh- + Fahrtrecht für den Nachbarn (Flst.176) kann das Grundstück zur Straße hin nicht begrenzt und die Fläche nicht als Garten genutzt werden.
Die Außenanlagen werden mit dem Pauschalansatz von ca. 2% der Gebäudezeitwerte im Sachwert des Grundstückes berücksichtigt (vgl. Simon/Kleiber, Spanne 2-10%).

4. Mieten

Grundlage der Ertragswertermittlung sind für gewöhnlich die marktüblich erzielbaren Mieten, die u.a. durch die Ergebnisse der Recherchen bei Maklern und im Internet gestützt werden.

Die marktüblich erzielbare Miete für das zu bewertende Objekt wird unter Berücksichtigung der Lage, der Eigenart, der Größe und des Zustands daher nach meinen Erfahrungen wie folgt eingeschätzt:

Wohnhaus (A)	ca. 122m² WFL	ca. 3,50 €/m²WFL/Monat	~ € 425,00
Ehem. Stall (B)	aufgrund des Zustands kein Mietansatz		----
Scheune (C) … ➔Ansatz als Großgarage		ca. 100,00 €/Monat	~ € 100,00
Garage (D)	aufgrund des Zustands geminderter Mietansatz		~ € 25,00
		Gesamtmiete/Monat	= € 525,00

Begründung:

Wohnhaus (A) ist zwar teilrenoviert bietet aber -vor allem aufgrund der geringen Deckenhöhen - nur einfachsten Standard.

5. Berechnungen

Für die Bewertungsobjekte liegen keine Bauzeichnungen vor.
Grundlage für die Berechnung der Bruttogrundflächen sind die - dem Lageplan 1:500 - entnommenen Maße. Für die Richtigkeit der Maßangaben in den Berechnungen und Unterlagen wird keine Gewähr übernommen.

Bruttogrundfläche Wohnhaus A

Grundfläche (7,50x8,00) + (2,50x2,00) = 75,80 m²		
EG/OG/DG: 75,80 m² x 3 Ebenen	=	227,40 m²
BGF_A ~		**227,00 m²**

Bruttogrundfläche Stall B

Grundfläche (2,0x8,0) + (8,0x6,0) + (2,0x2,5) + (1,2x1,0) = 70,20 m²		
EG/OG: 70,20 m² x 2 Ebenen	=	140,40 m²
BGF_B ~		**140,00 m²**

Bruttogrundfläche Scheune C

EG: (16,00x11,00) ./. (2,50x1,50)	=	172,25 m²
BGF_C ~		**172,00 m²**

Bruttogrundfläche Garage D

EG: 16,00 m² x 1Ebene	=	16,00 m²
BGF_D ~		**16,00 m²**

Wohnfläche

Es stehen keine aktuellen Baupläne mit Maßangaben zur Verfügung.

Deshalb wird die Wohnfläche des Wohnhauses (A) hier überschlägig aus den Gebäudeaußenmaßen abgeleitet und dient nur informativen Zwecken.

A: EG/OG: ca. 152,00m² ./. 20% Wandanteil = 121,6m²	
Überschlägig ermittelte Wohnfläche (A)	**= ca. 122,00m²**

6. Verkehrswertermittlung

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194) des bebauten **Flst.175**
in **97828 Marktheidenfeld OT Altfeld, Michelriether Str.55**
zum Qualitätsstichtag 21.05.2026 eingeschätzt.

Grundbuch Amtsgericht Gemünden a.M. für Altfeld, Blatt 2124

Verfahrenswahl und Begründung

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauBG:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach 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. D.H. es ist zu untersuchen, wie ein fiktiver Käufer im Geschäftsverkehr das zu bewertende Objekt einordnen würde.

Übliche Bewertungsmethoden:

A. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende
Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

B. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjekts, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbe-grundstücke, Bürogebäude, Hotels u.a.) in Betracht.

C. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren, das auf den Wert des Grundstücks zuzüglich des Zeitwerts der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u.a. angewendet.

Ergebnis:

Im vorliegenden Bewertungsfall scheidet das Vergleichswertverfahren aus weil anwendbare Vergleichskaufpreise nicht in ausreichender Anzahl vorliegen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Bewertungsobjekt Flst. 175 der Sachwert der baulichen Anlagen vorrangig.

Das Wohnhaus (A) hat großen Sanierungsbedarf. Umfang und Ausgestaltung der nötigen Modernisierungen stellen jedoch individuelle Entscheidungen eines Erwerbers dar.

Deshalb werden die Gebäude auf Fl.St. 175 im derzeitigen Zustand und mit der damit verbundenen Restlaufzeit bewertet.

6.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert eines Grundstücks ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 der ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer Weise ermittelt werden.
Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen Anlagen so zu ermitteln als wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.



Der Bodenrichtwert liegt lt. Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Main-Spessart für den Bereich des Bewertungsgrundstücks Fl.St. 175 (= Mischgebiet)

bei 65,00 €/m²
inkl. Erschließung

(Stichtag 01.01.2026)

Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert für Fl. Nr. 175

782m² x € 65,00 = **€ 50.830,00**

6.2 Das Sachwertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.
Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des §39.
Nach Maßgabe des §7 Abs.2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.
Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen), sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.
Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den Herstellungskosten zu berücksichtigen.
Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.
Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.
Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend §36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungsansätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Erläuterung der verwendeten Begriffe und Wertansätze

Gesamtnutzungsdauer (§4 (2) ImmoWertV)
Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an üblicherweise genutzt werden kann.

GND Wohnhaus (A) – 80 Jahre	*GND ehem. Stall (B) – 50 Jahre*
GND Scheune (C) – 40 Jahre	*GND Garage (D) – 50 Jahre*

Gebäudealter (§4 (1) ImmoWertV)
Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Wohnhaus (A) – GA > 80 Jahre	*Ehem. Schweinestall (B) - GA > 50 Jahre*
Scheune (C) – GA > 40 Jahre	*Nebengebäude (D1/D2) - GA > 50 Jahre*

Restnutzungsdauer (§4 (3) ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann.
Sie wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Wohngebäude (A):

Erfolgte Modernisierungen innerhalb der letzten 20 Jahre		
Erneuerung der Heizung	*2,0P von 2,0P*	
Erneuerung Sanitär	*2,0P von 2,0P*	
	4,0 Modernisierungspunkte	

Bei einem Gebäudealter von mehr als 80 Jahren und dem Ansatz von 4 Modernisierungspunkten ergibt sich für Gebäudeteil (A) eine modifizierte Restnutzungsdauer von 21 Jahren.

Nebengebäude (B):
Hier wird die Restnutzungsdauer nur noch mit dem Mindestansatz von 10% der Gesamtnutzungsdauer 50 Jahre x 10% = RND 5 Jahre zugrunde gelegt.

Scheune (C)
Hier wird die Restnutzungsdauer nur noch mit dem Mindestansatz von 10% der Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre x 10% = RND 4 Jahre zugrunde gelegt.

Garage (D):
Hier wird die Restnutzungsdauer nur noch mit dem Mindestansatz von 10% der Gesamtnutzungsdauer 50 Jahre x 10% = RND 5 Jahre zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten (NHK) haben lt. ImmoWertV die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten.

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Wohnhaus (A) auf Basis der Bruttogrundfläche					
Wägungsanteile der Gebäudestandards					
Bauteile	*Vorhand. Standard*	***%- Anteil x NHK*)***			***Summe***
Außenwände	*1*	*23% x € 596,67*	=	€	*137,23*
Dach	*1*	*15% x € 596,67*	=	€	*89,50*
Fenster/Außentüren	*2-3*	*11% x € 711,67*	=	€	*78,28*
Innenwände/Innentüren	*2*	*11% x € 663,33*	=	€	*72,97*
Decken/Treppen	*2*	*11% x € 663,33*	=	€	*72,97*
Böden	*2-3*	*5% x € 711,67*	=	€	*35,58*
Sanitär	*2-3*	*9% x € 711,67*	=	€	*64,05*
Heizung	*3*	*9% x € 760,00*	=	€	*68,40*
Sonstige technische Einrichtungen	*2-3*	*6% x € 663,33*	=	€	*39,80*
			∑ =	***€***	***658,78***

Standard	*nach Wägungsschema*	*Typ 1.21*	*Typ 1.32*	*Mischtyp 2:1*
1	*38,0 %*	*€ 585,00*	*€ 620,00*	*€ 596,67*
2	*22,0 %*	*€ 650,00*	*€ 690,00*	*€ 663,33*
2-3	*31,0 %*	*€ 697,50*	*€ 740,00*	*€ 711,67*
3	*9,0 %*	*€ 745,00*	*€ 790,00*	*€ 760,00*

NHK 2010 Grundwert Haus (A) = 658,78 €/m² (*BGF), Baunebenkosten (BNK) 17% + USt. inklusiv, Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, RNDmod. 21 Jahre; bei 4 Mod.Punkten*		
• *BPI (Baupreisindex I/2026)*	*x 1,935*	*=* ***1.274,74 € (NHK WEST)***

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Stallgebäude(B) = Landwirtschaftl. Nebengebäude *) auf Basis der Bruttogrundfläche		
NHK 2010 Grundwert = 245,00 €/m² *BGF, inkl. Baunebenkosten (BNK) 11% + USt. Gesamtnutzungsdauer (GND) 50 Jahre, RND geschätzt 5 Jahre (10% = Mindestansatz)*		
• *BPI (Baupreisindex I/2026)*	*x 1,935*	*=* ***474,07€ (NHK WEST)***

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Scheune (C) = Landwirtschaftl. Nebengebäude *) auf Basis der Bruttogrundfläche		
NHK 2010 Grundwert = 245,00 €/m² *BGF, inkl. Baunebenkosten (BNK) 11% + USt. Gesamtnutzungsdauer (GND) 40 Jahre, RND geschätzt 4 Jahre (10% = Mindestansatz)*		
• *BPI (Baupreisindex I/2026)*	*x 1,935*	*=* ***474,07€ (NHK WEST)***

**) die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude werden für die Zukunft als Lagerflächen bzw. Großgaragen angesetzt;*

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Garage (D) auf Basis der Bruttogrundfläche		
NHK 2010 Grundwert = 245,00 €/m² *BGF, inkl. Baunebenkosten (BNK) 11% + USt. Gesamtnutzungsdauer (GND) 50 Jahre, RND geschätzt 5 Jahre (10% = Mindestansatz)*		
• *BPI (Baupreisindex I/2026)*	*x 1,935*	*=* ***474,07€ (NHK WEST)***

Baupreisindex

Die Berechnungsgrundlagen und die damit verbundenen NHK-Werte beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird über den vom statistischen Bundesamt ermittelten Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude berücksichtigt.

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag beträgt lt. Statistischem Bundesamt:
BPI (I/2026) = 1,935

Außenanlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend §36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungsansätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Für Fl.St. 175 werden die Außenanlagen im Sachwert mit einem Pauschalansatz von 2% der Gebäudezeitwerte berücksichtigt.

Alterswertminderung (§38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Wohnhaus (A) *RNDmod. 21Jahre/GND 80 Jahre*	*= Alterswertminderungsfaktor 0,2625*
Ehem. Stall (B) *RND 5 Jahre/GND 5 Jahre*	*= Alterswertminderungsfaktor 0,10*
Scheune (C) *RND 4 Jahre/GND 40 Jahre*	*=Alterswertminderungsfaktor 0,10*
Garagee (D) *RND 5 Jahre/GND 50 Jahre*	*=Alterswertminderungsfaktor 0,10*

Sachwertfaktoren (§39 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufig angepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§35 bis 38 ImmowertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Der Gutachterausschuss Main-Spessart veröffentlicht bislang keinen Grundstücksmarktbericht.
Auswertungen zu Sachwertfaktoren sind nicht erhältlich.
Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objekts wird der objektspezifische Sachwertfaktor mit SF = 0,90 eingeschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1.	besonderen Ertragsverhältnissen
2.	Baumängeln und Bauschäden
3.	baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
4.	Bodenverunreinigungen
5.	Bodenschätzen
6.	grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Erforderliche Reparaturen

Für den aktuellen Reparaturbedarf an Wohnhaus (A) und Nebengebäuden wird eine überschlägige Schätzung der direkt erforderlichen Aufwendungen als Pauschale zugrunde gelegt.

Es wird unterstellt, dass die Höhe des Abschlags ausreichend ist, solche Reparaturen auszuführen, die zur Verwirklichung der geschätzten Restnutzungsdauer notwendig sind.

boG *Kleinreparaturen A-D (pauschal)* => *(hier Ansatz 5% der Herstellungskosten = € 444Tsd. x 0,05 = € 22.200)*	***ca. € 22.000.00***

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und der darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin - ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung - angesetzt sind.

Ermittlung der Gebäudewerte im Sachwertverfahren		
Gebäude	**Wohnhaus A**	**Ehem. Stall B**
Baujahr	unbekannt	unbekannt
Baujahr fiktiv	(A: 2026 + 21 ./. 80) 1967	(B: 2026 + 5 ./. 50) 1990
Berechnungsbasis ● Brutto-Grundfläche (BGF)	227,00m²	140,0 m²
Baupreisindex (BPI) Stand I/2026 (umgerechnet/Basis 2010)	1,935	1,935
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) (siehe Berechnung Seite 17-18) ● NHK im Basisjahr (2010) ● NHK am Wertermittlungsstichtag	 658,78 € 1.274,74 €	 245,00 € 474,07 €
Herstellungswert (inkl. BNK) ● Normgebäude ● Zu- + Abschläge:	 289.365,98 € ---	 66.369,80 € ---
Alterswertminderung ● Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND) / (RND mod.) ● Alterswertfaktor	(linear) **80/21** x 0,2625	(linear) **40/4** x 0,10
Zeitwert (inkl. BNK) ● Gebäude (bzw. Normgebäude) besondere Bauteile/Einrichtungen: Zuschlag für Kelleranteil (A) geschätzt *)	 75.958,57 € + 2.000,00 €	 6.636,98 € ----
Gebäudewerte (inkl. BNK)	77.958,57 €	6.636,98 €

**) Die Teilunterkellerung des Wohnhauses (A) wird nur mit einem Pauschalzuschlag zusätzlich berücksichtigt.*

Fortsetzung

Ermittlung der Gebäudewerte im Sachwertverfahren

Gebäude	**Scheune C**	**Garage D**
Baujahr	unbekannt	unbekannt
Baujahr fiktiv	(C: 2026 + 4 ./. 40) 1990	(D: 2026 + 5 ./. 50) 1981
Berechnungsbasis ● Brutto-Grundfläche (BGF)	172,0 m²	16,0 m²
Baupreisindex (BPI) Stand I/2026 (umgerechnet/Basis 2010)	1,935	1,935
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) (siehe Berechnung Seite 18) ● NHK im Basisjahr (2010) ● NHK am Wertermittlungsstichtag	245,00 € 474,07 €	245,00 € 474,07 €
Herstellungswert (inkl. BNK) ● Normgebäude ● Zu- + Abschläge	81.540,04 € ---	7.585,12 € ---
Alterswertminderung ● Gesamt-/Restnutzungsdauer mod. (GND) / (RND mod.) ● Alterswertfaktor	(linear) **50/5** x 0,10	(linear) **50/5** x 0,10
Zeitwert (inkl. BNK) ● Gebäude (bzw. Normgebäude) besondere Bauteile/Einrichtungen: Zuschlag für Kelleranteil (C) geschätzt *)	8.154,00 € + 2.000,00 €	758,51 € ---
Gebäudewerte (inkl. BNK)	10.154,00 €	758,51 €

**) Die Teilunterkellerung der Scheune (C) wird nur mit einem Pauschalzuschlag zusätzlich berücksichtigt.*

Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt		
Wert des Wohngebäudes (A)		77.958,57 €
Wert des ehem. Stalls (B)	+	6.636,98 €
Wert der Scheune (C)	+	10.154,00 €
Wert des Nebengebäudes (D)	+	758,51 €
Zwischensumme	=	95.508,06 €
Wert der Außenanlagen (ca. 2% pauschal)	+	1.900,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	**=**	**97.408,06 €**
Bodenwert des bebauten Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	+	50.830,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	**148.238,06 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	**133.414,25 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (überschlägig + pauschal geschätzt) - ***boG Reparaturen*** ➔ *5% der Gebäudeherstellungswerte* *€ 444 Tsd. x 0,05 ~ € 22.000,00*	./.	22.000,00 €
	=	111.414,25 €
Sachwert des Grundstücks		**rd. 111.000,00 €**

6.3 Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den § 27-34 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des §31 Abs.1, der Restnutzungsdauer im Sinne des §4 Abs.3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinses im Sinne des §33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des §7 dem vorläufigen Ertragswert.
Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ertragswertermittlung stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren
3. das periodische Ertragswertverfahren

Erläuterung der verwendeten Begriffe und Wertansätze

Rohertrag (§31 Abs.2 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Reinertrag (§31 ImmoWertV)

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.
Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des §556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Verwaltungskosten *Lt. Sprengnetter, Marktdaten, Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/7, Tabellenwerte für 2026*	*je Wohngebäude € 367,00 p.a. € 367,00* *je Garage € 48,00 p.a. € 48,00*
∑ Verwaltungskosten p.a.	***= € 415,00***

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

Instandhaltungskosten *Lt. Sprengnetter, Marktdaten, Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/5, Tabellenwerte für 2026*	*Wohnnutzung € 14,40 p.a. je m² Wohnfläche* *122m² x € 14,40 = € 1.756,80* *Garage 106,00 €/p.a. € 106,00*

∑ Instandhaltungskosten p.a.	***= € 1.862,80***

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen, vorübergehenden Leerstand, evtl vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten und Kosteneiner Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Mietausfallwagnis *Lt. Sprengnetter, Marktdaten, Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/8*	*jährlich 2% des Rohertrags* *€ 6.600,00 x 2%* *€ 132,00*
∑ Mietausfallwagnis p.a.	***= € 132,00***

Zusammenstellung der Werte	
Verwaltungskosten	*= € 415,00*
Instandhaltungskosten	*+ € 1.862,80*
Mietausfallwagnis	*+ € 132,00*
∑ Bewirtschaftungskosten p.a.	***= € 2.409,80***

Die Bewirtschaftungskosten addieren sich zu einer Summe von ca. € 2.410,00 (p.a.), und werden im Ertragswertverfahren mit 36% angesetzt.

Liegenschaftszinssatz (§21 Abs.2 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinsen werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§27-34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Gutachterausschuss LKR Main-Spessart veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht und Auswertungen zu Liegenschaftszinsen sind nicht erhältlich.
Der Liegenschaftszins wird auf der Basis bundesdurchschnittlicher Liegenschaftszinssätze sowie weiterer Recherchen in den umliegenden Landkreisen mit 0,5 eingeschätzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§7 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.
Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer (§4 (3).3 + §4 (3).4 ImmoWertA)

siehe Ausführungen unter „Erläuterungen zum Sachwert“, Seite 16

Restnutzungsdauer (§4 (3).3 + §4 (3).4 ImmoWertA)

Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei baulichen Anlagen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach der Anlage mit der kürzesten Restnutzungsdauer; sie ist vielmehrnach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter der Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

siehe Ausführungen unter „Erläuterungen zum Sachwert“, Seite 17

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichung vom normalen baulichen Zustand, wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen). *siehe Ausführungen unter „Erläuterungen zum Sachwert“, Seite 19*

Ermittlung des Ertragswerts für Fl.St.175				
Einheit	Nutz- bzw. Wohnfläche	(Netto-Kalt-)Miete		
			monatlich	jährlich
	(m²)	(€/m²)	(€)	(€)
Wohnhaus A	~ 122,00	~ 5,50	425,00	5.100,00
Nebengebäude B	--	--	--	--
Scheune C	--	--	100,00	100,00
Garage D		--	25,00	300,00
		∑=	550,00	6.600,00
Ortsübliche jährliche (Netto-Kalt-) Miete insgesamt				**6.600,00 €**
Bewirtschaftungskosten ca. 36%				- 2.376,00 €
jährlicher Reinertrag				**4.224,00 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist)				
(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) 0,5% von 50.820,00 €				- 254,10 €
Ertrag der baulichen Anlage				**= 3.969,90€**
Vervielfältiger bei p = 0,5 % Liegenschaftszinssatz, n = 21 Jahre Restnutzungsdauer (mod)				x 19,888
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 78.953,37 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)				+ 50.820,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				**= 129.773,37 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (überschlägig geschätzt) ***boG Reparaturen*** ➔ *5% der Gebäudeherstellungswerte € 444 Tsd. x 0,05 ~ € 22.000,00*				./ 22.000,00 € = 107.773,37 €
Ertragswert des Grundstücks rd.				**108.000,00 €**

6.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.
Der Ertragswert wurde unterstützend ermittelt.

Die ermittelten Werte betragen**:**

Sachwert	111.000,00 €
Ertragswert	108.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit Wohnhaus (A) + Nebengebäuden (B-D) bebaute Flst. 175 in
97828 Marktheidenfeld-Altfeld, Michelriether Str.55
wird zum Qualitätsstichtag **21.05.2026** – nach dem Sachwert - eingeschätzt mit:

111.000,00 €

Schlussbemerkung

Das Gutachten wurde von mir nur zum Zwecke der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Eine anderweitige Verwendung ist ohne meine Einwilligung nicht gestattet.
Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Veitshöchheim, den 15.06.2026





Elke Sedlacek
Sachverständige für Immobilien- und Grundstücksbewertung (IHK)
ImmoSchadenbewerter (geprüft nach Sprengnetter)

Anhang:

Literaturverzeichnis

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung. Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig

Sprengnetter/Kierig u.a.: Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter GmbH, Sinzig

Kleiber Wolfgang, Simon Jürgen: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherung- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelwertV, Bundesanzeigerverlag

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Bekanntmachung vom 14.Juli 2021 (BGBl.2805)

ImmoWertA Muster-Anwendungshinweise zur ImmobilienwertV – finale Fassung veröffentlicht am 20.September 2023 durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

WertR: Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

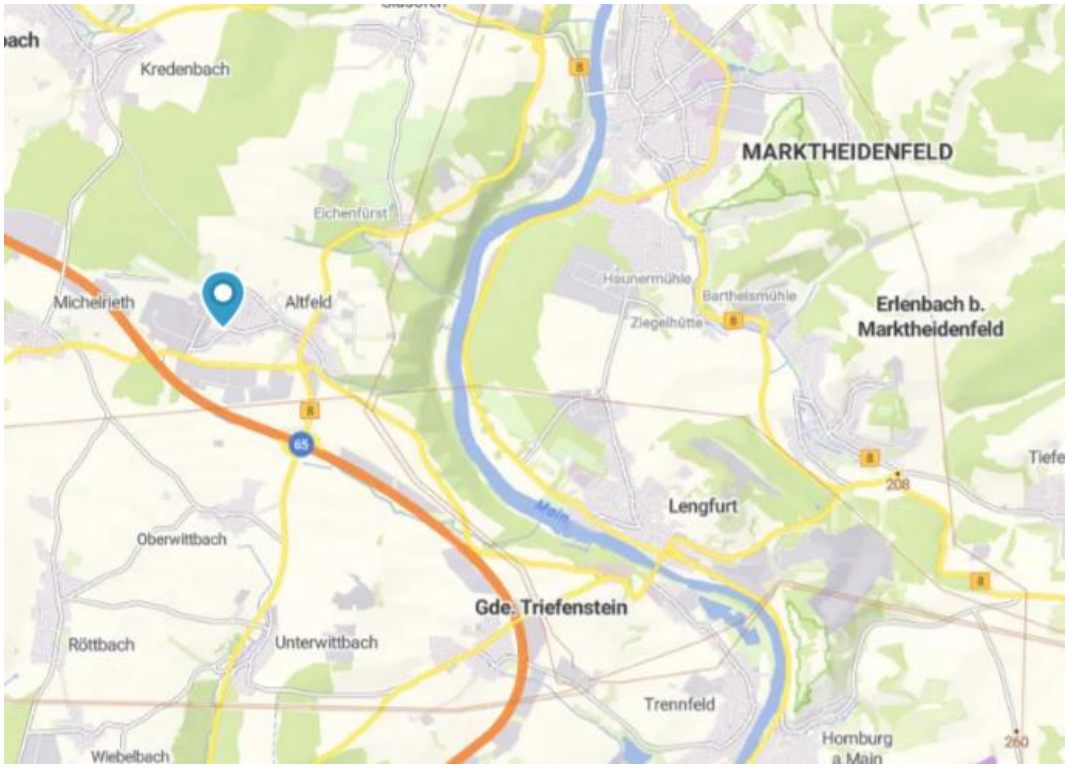
GEG: Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08.August 2020 (BGBl.1S.1728)

WoFlV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 (Kapitel 2.12.4)

2. Ausschnitt aus der Strassenkarte

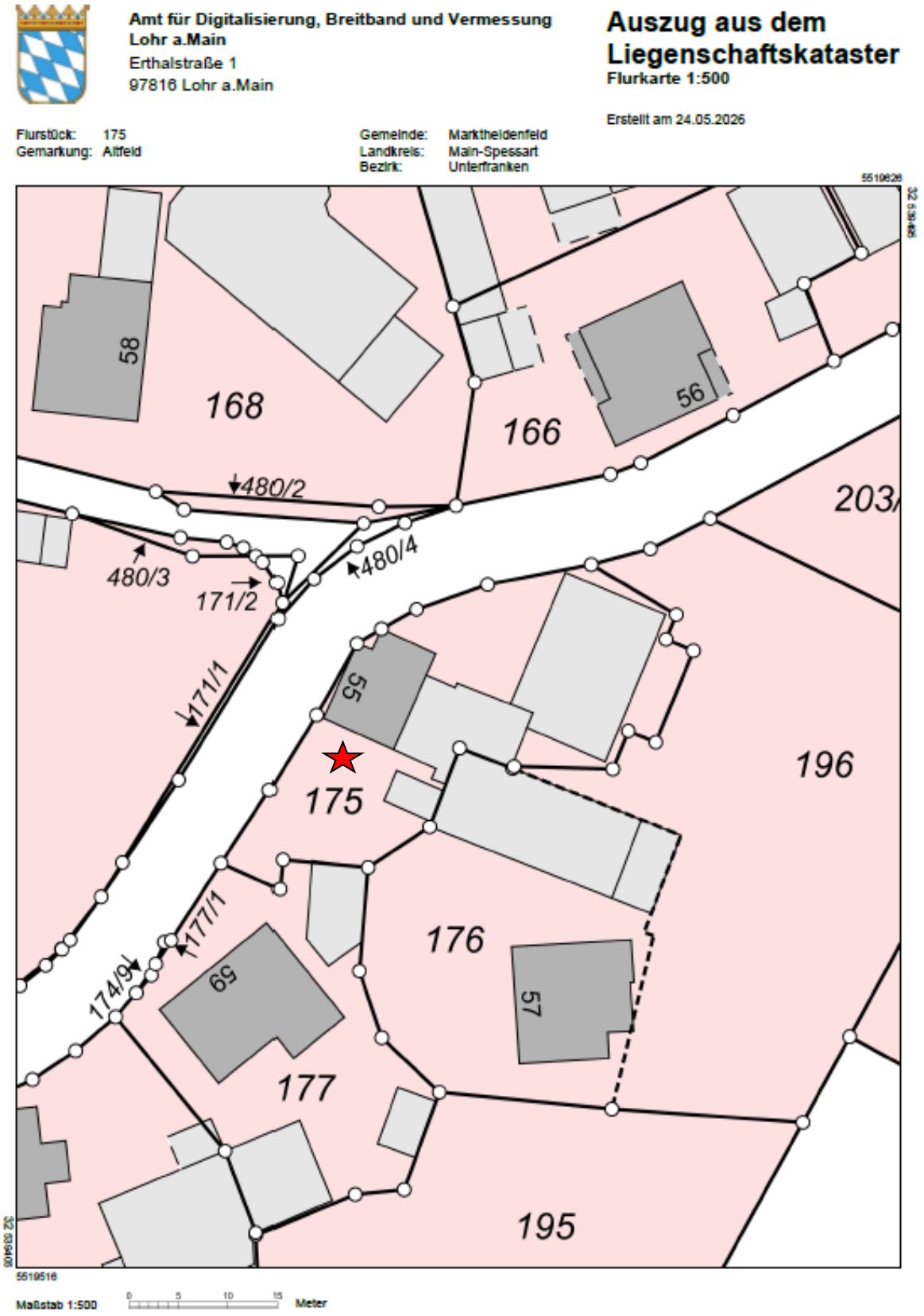


3. Ausschnitt aus der Ortskarte von Altfeld



4. Amtlicher Lageplan

M 1 : 500 (Maßstab ist durch Kopieren verzerrt)



5. Fotos

Hauszugang + Garage







Garage Wohnhaus + Stall