



## WERTGUTACHTEN

über den Marktwert  
des bebauten Grundstücks Hauptstr. 52 | 97851 Rothenfels, Unterfr

Dieses Gutachten umfasst 33 Seiten inklusive Deckblatt.

**Aktenzeichen** 3 K 41/24

**Objektart** Flurstück 33 (157 m<sup>2</sup>) bebaut mit einem unter Denkmalschutz stehendem Wohn-/Geschäftshaus (100 m<sup>2</sup> Wfl.) Baujahr 18. Jh.

**Grundbuch** Amtsgericht Gemünden a. Main | Grundbuch von Rothenfels  
Blatt 698 | Gemarkung Rothenfels



**Marktwert 40.000 EUR**

**Der Marktwert beinhaltet einen 10%igen Risikoabschlag in Höhe von 4.500 €  
wegen fehlender Innenbesichtigung**

Wertermittlungsstichtag 25.09.2024

Qualitätsstichtag 25.09.2024

\_. Ausfertigung

## Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten .....	3
2	Allgemeine Angaben .....	4
2.1	Wertdefinitionen .....	4
2.2	Konkretisierung des Bewertungsauftrages .....	5
2.3	Grundlagen der Bewertung .....	5
2.4	Ausschlusskriterien .....	6
2.5	Gewährleistung .....	7
2.6	Urheberrecht .....	7
2.7	Literaturverzeichnis .....	8
2.8	Verwendete Abkürzungen .....	9
3	Grundbuch.....	11
3.1	Erläuterungen zur Abteilung II.....	11
3.2	Rechte, Lasten und Beschränkungen .....	12
3.3	Altlasten/Kontaminierung .....	13
4	Beschreibung und Beurteilung .....	14
4.1	Erläuterungen zur Makrolage .....	14
4.2	Erläuterungen zur Mikrolage .....	14
4.3	Gebäudebeschreibung .....	16
4.4	Baubeschreibung .....	17
5	Verfahrenswahl .....	18
6	Berechnung .....	19
6.1	Bodenwert .....	19
6.2	Sachwert.....	21
6.3	Ertragswert .....	23
7	Marktwert.....	26
8	Informationen zu den Vorschlagswerten.....	27
9	Ergebnisübersicht.....	28
10	Anlage Fotodokumentation .....	29
	Übersichtskarte Falk	
	Stadt-/Straßenkarte Falk	
	Flurkarte Bayern	
	Digitales Orthophoto (DOP) Bayern	

**1 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

<b>Bewertungsobjekt</b>	Flurstück 33 (157 m <sup>2</sup> ) bebaut mit einem unter Denkmalschutz stehendem Wohn-/Geschäftshaus (100 m <sup>2</sup> Wfl.) Baujahr 18. Jh.	
<b>Grundbuch</b>	Amtsgericht Gemünden a. Main   Grundbuch von Rothenfels Blatt 698   Gemarkung Rothenfels	
<b>Objektanschrift</b>	Hauptstr. 52   97851 Rothenfels, Unterfr	
<b>Baujahr</b>	18. Jh., Veränderung und Zusammenlegung 19. Jh.	
<b>Wohnfläche</b>	100 m <sup>2</sup>	
<b>Zubehör</b>	Nicht bekannt	
<b>Vermietung</b>	Nicht bekannt	
<b>Energieausweis</b>	Wurde nicht vorgelegt	
<b>Besonderheiten</b>	<b>Eine Innenbesichtigung des Gebäudes wurde an den festgesetzten Terminen nicht ermöglicht. Es erfolgte lediglich eine Außenbesichtigung</b>	
<b>Verkehrswert</b>	Nach § 194 BauGB	<b>40.000 €</b>
	<b>Der Marktwert beinhaltet einen 10%igen Risikoabschlag in Höhe von 4.500 € wegen fehlender Innenbesichtigung</b>	
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	25.09.2024	

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Wertdefinitionen

#### 2.1.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

**„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“**

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Steht für das danach zu wählende Wertermittlungsverfahren im Einzelfall keine ausreichende Datengrundlage zur Verfügung, kann auch auf ein anderes Verfahren ausgewichen werden. Soweit die Anwendung eines weiteren Verfahrens (ggf. zur Unterstützung) sachgerecht ist, soll davon Gebrauch gemacht werden, wenn aussagekräftige Ausgangsdaten vorliegen, die die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln.

Die ImmoWertV und WertR 2006 finden nur in dem Falle Anwendung sofern sie für den Unterzeichner bindend anzuwenden sind und sie explizit zitiert werden.

#### 2.1.2 Definition Marktwert

Der Marktwert (Market Value) ist im Red Book PS 3.2 (dt. Ausgabe Stand 1. Januar 2008), der der Definition des International Valuation Standards Committee entspricht, wie folgt beschrieben:

**„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“**

## **2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrages**

### **2.2.1 Anlass der Bewertung**

Mit Beschluss vom 03.07.2024 wurde zum Zwecke der Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74a ZVG die Erholung des Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts angeordnet.

### **2.2.2 Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand**

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist diese Verordnung anzuwenden.

(2) Die nachfolgenden Vorschriften sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

Gegenstand der Wertermittlung kann das Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne der in Satz 1 bezeichneten Gegenstände beziehen.

## **2.3 Grundlagen der Bewertung**

### **2.3.1 Rechtliche Grundlagen**

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

Dieses Gutachten wurde mit Hilfe der fachspezifischen Wertermittlungssoftware LORA, entwickelt von der on-geo GmbH, erstellt.

### 2.3.2 Vorliegende Unterlagen

Dem Gutachter lagen zur Wertermittlung die im Folgenden aufgeführten Unterlagen vor. Auf eine gesonderte Auflistung der fehlenden Unterlagen wurde aus Gründen der Vereinfachung verzichtet.

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Auskunft des Bezirkskaminkehrmeister	vorhanden	12.09.2024
Auskunft untere Bodenschutzbehörde	vorhanden	09.09.2024
Grundbuchauszug	vorhanden	12.06.2024
Maklerexposé	vorhanden	28.05.2002

### 2.3.3 Objektbesichtigung

Es fand eine Außenbesichtigung am 24.09.2024 und 25.09.2024 statt.

#### Anwesende am Ortstermin

Herr Helmut Rummel (Sachverständiger)

***Eine Innenbesichtigung des Gebäudes wurde an den festgesetzten Terminen nicht ermöglicht. Es erfolgte lediglich eine Außenbesichtigung.***

### 2.4 Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestands und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

## **2.5 Gewährleistung**

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüber hinausgehende Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dieses gilt auch für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen. Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach vereinbarungsgemäß auf maximal 300.000 € begrenzt. Die Rechte des Auftraggebers aus Gewährleistung (gemäß vorstehendem Absatz) werden dadurch nicht berührt. Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.

## **2.6 Urheberrecht**

Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüberhinausgehende Weitergabe an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber oder Dritten nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren. Eine Veröffentlichung des Gutachtens, auch sinngemäß, bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

Auftragsgemäß werden dem Auftraggeber 3 Ausfertigungen übergeben.

## 2.7 Literaturverzeichnis

### 2.7.1 Verwendete Literatur

- [1] **Kleiber, Simon, Weyers:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeigerverlag, Köln 2002
- [2] **Ross, Brachmann, Holzner:** „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997
- [3] **Rössler, Langer, Simon, Kleiber:** „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, Hermann Luchterhand Verlag, Neuwied (u.a.) 1996
- [4] **Vogels:** „Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“, Bauverlag BV GmbH, Wiesbaden (u.a.) 1996
- [5] **Kleiber, Simon, Weyers (Hrsg.):** „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
- [6] Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

### 2.7.2 Rechtsgrundlagen

- [7] **Baugesetzbuch** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 )
- [8] **Immobilienwertermittlungsverordnung** – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 27. Mai 2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25)
- [9] **Wertermittlungsrichtlinien** – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)
- [10] **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)
- [11] **Wohnflächenverordnung** - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- [12] **Betriebskostenverordnung** - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- [13] **DIN 276** – Kosten im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e.V., Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Juni 1993
- [14] **DIN 277** – Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e.V., Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Juni 1987
- [15] **Energieeinsparverordnung** - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der Fassung vom 24.07.2007 (EnEV 2007)
- [16] **Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung** - vom 29. April 2009, in Kraft getreten am 01.10.2009 (EnEV 2009)



## 2.8 Verwendete Abkürzungen

AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
Alterswertgem. Herstellungsk.	Alterswertgeminderte Herstellungskosten
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
Bodenvz.	Bodenverzinsung
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoß
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoß
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
Entschäd.-Anteil	Entschädigungsanteil
FeWo	Ferienwohnung
GAA	Gutachterausschuss
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
marktübl.	marktüblich
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MHG	Miethöhengesetz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoß
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p.a.	per anno
ReE	Jahresreinertrag
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
Stk	Stück
TE	Teileigentum
UR	umbauter Raum

Verm.-dauer	Vermietungsdauer
VWT	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
wg.	wegen
WNFL	Wohn-/Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
zeitl.	zeitlich

### 3 Grundbuch

Auszug vom: 12.06.2024  
Amtsgericht: Gemünden a. Main  
Grundbuch von: Rothenfels

#### Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m <sup>2</sup> )
18	698	4	Rothenfels		33	157,00

Gesamtfläche 157,00  
davon zu bewerten **157,00**

#### Abteilung I, Eigentümer

xxxxx xxxxx zu 1/2  
xxxxx xxxxx zu 1/2

#### Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
18/698	5	4	33	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz- /Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

#### 3.1 Erläuterungen zur Abteilung II

##### Schuldverhältnisse in Abteilung II und III des Grundbuchs

werden bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden bei Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

##### Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken

Recherchen beim zuständigen Grundbuchamt ergaben keine wertrelevanten Eintragungen hinsichtlich dinglicher Rechte an Nachbargrundstücken.

### 3.2 Rechte, Lasten und Beschränkungen

#### Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Abstandsflächenregelungen eingehalten wurden und das Objekt baurechtlich zulässig ist. Anderweitige Kenntnisse liegen dem Unterzeichner nicht vor.

#### Denkmalschutz

Die Liste der Denkmaldaten des Landesamts für Denkmalpflege enthält folgende Daten zum Bewertungsobjekt:

Baudenkmal | Aktennummer D-6-n-181-23 | Benehmen hergestellt

Wohn- und Geschäftshaus. zweigeschossiger Satteldachbau und dreigeschossiger Halbwalmdachbau jeweils giebelständig und mit verputzten Fachwerkgobergeschossen, Erdgeschoss mit Sandsteinrahmungen und altem Schaufenster, 18. Jh., Veränderung und Zusammenlegung 19. Jh.

Bodendenkmal | Aktennummer D-6-6123-0040 | Benehmen nicht hergestellt

Untertägige Teile der Burgsiedlung des hohen Mittelalters und der Stadt Rothenfels des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit.

Ensemble | Aktennummer E-6-77-181-1 | Benehmen hergestellt

Das Ensemble umfasst Burg und Burgsiedlung innerhalb der gemeinsamen Befestigungslinie.- Die Burg Rothenfels wurde um 1150 durch Marquard von Grumbach an exponierter Stelle auf einem Bergsporn zwischen Main- und Stelzengraben angelegt. Zu ihren Füßen entwickelte sich die zugehörige Siedlung auf schmalen Uferstreifen entlang der Maintaistraße. Seit dem 14. Jh. ist Rothenfels Stadt; spätestens seit dem endgültigen Übergang an das Hochstift Würzburg 1474 erscheinen Burg und Burgsiedlung als befestigte Einheit. Die Burg beherrscht mit ihrem Bering und ihrem Bergfried des 12. Jh. sowie mit dem barocken Mansarddachbau des im mittleren 18. Jh. errichteten hochstiftischen Amtshauses das Maintal und die unter ihr liegende Ortschaft. Der Ort selbst erstreckt sich entlang der Mainuferstraße, wobei die eingeeengte Lage zwischen Burgberg und Fluß weder die Ausbildung eines Marktplatzes, noch deutlich gezeichneter Nebengassen erlaubt. Eine angedeutete Kreuzungssituation mit platzartiger Ausweitung ergibt sich aus der Abzweigung der zur Kirche und zum Burgberg steil aufsteigenden Burggasse, der die Zufahrt zum ehemaligen Flussübergang antwortet. Eine schmale Nebengasse hinterfangt in erhöhter Lage am Berghang die Hauptstraße in paralleler Richtung (Obere Gasse). Entlang der Hauptstraße reihen sich beiderseits in dichter Folge die Parzellen. Die Anwesen zeigen jeweils ein stattliches Vorderhaus in Giebelstellung zur Hauptstraße, verbunden mit Hintergebäuden, die mainseits größtenteils die Flussfront bilden, bergseits an die höher gelegene Obere Gasse stoßen. Im mittleren Abschnitt schafft die Zurücksetzung zweier Anwesen auf der Bergseite einen kleinen Platzraum. Die Obere Gasse besitzt Kleinhausbebauung. Das in seiner historischen Gestalt ungestört erhaltene Ortsbild ist wesentlich durch Überformungen der Spätrenaissance und des Barock bestimmt. stattliche Häuser aus der Blütezeit des Fachwerkbaus, belebt durch barocke Hausfiguren, säumen die Hauptstraße. Feste Ankerpunkte innerhalb der gleichmäßigen Reihung der Bürgerhäuser schaffen die massiven Spätrenaissance-Bauten des Rathauses mit seiner Säulenfront und des Julius-Spitals mit seinen geschweiften Giebeln. Der Pfarrbezirk ist in erhöhter Randlage von der Bürgerstadt abgehoben. Die durch den

Spitalbau von der Hauptstraße abgeschirmte Pfarrkirche überragt mit ihrem spätbarocken Turm den Ort und verbindet ihn optisch mit der Höhenburg. Im Fernblick bietet das Zusammenspiel von Burg und Burgsiedlung ein eindrucksvolles Bild. Das unmittelbare Flussufer ist durch den ehemaligen Bahndamm der 1881 eröffneten Bahnlinie Lohr-Wertheim verstellt. Nachdem die Bahnlinie in den 1990er Jahren stillgelegt worden war, verläuft dort nun eine Ortsumgehungsstraße.

#### Überschwemmungsgebiet

Das zu bewertende Flurstück 68 liegt innerhalb folgender Hochwassergefahrenflächen und festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt):

"HQextrem" mit einer Überflutungstiefe größer 2,0 - 4,0 m. Die Hochwassergefahrenflächen HQextrem zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind.

#### Trinkwasserschutzgebiet

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der Grenzen von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt).

### **Lärmbelastung**

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der Grenzen der festgesetzten Lärmbelastungsgebiete "Lärm an Hauptverkehrsstraßen".

Die Lärmindizes  $L_{DEN}$  und  $L_{Night}$  werden als Maß für die allgemeine Belästigung bzw. als Maß für die Störungen des Schlafes verwendet. Der Pegel  $L_{DEN}$  ist ein über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel, der aus den Pegeln  $L_{Day}$ ,  $L_{Evening}$  und  $L_{Night}$  für die Beurteilungszeiten Tag, Abend und Nacht ermittelt wird. Durch Gewichtungsfaktoren von 5 dB(A) für die vierstündige Abendzeit und 10 dB(A) für die achtstündige Nachtzeit wird die erhöhte Lärmempfindlichkeit in diesen Zeiten berücksichtigt.

Folgende Pegel wurden im Berechnungsgebiet des zu bewertenden Grundstücks ermittelt (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt):

$L_{DEN}$  60,1 db(A) Schienenwege 24 Stunden

$L_{Night}$  50,8 db(A) Schienenwege 8 Stunden

### **3.3 Altlasten/Kontaminierung**

Recherchen beim Fachbereich für Umwelt und Klimaschutz des Landratsamtes Würzburg bestätigen die Freiheiten vom Verdacht auf Altlasten (§ 1 Abs. 5 BBodSchG), schädliche Bodenveränderungen (§ 1 Abs. 3 BBodSchG) oder von solchen Tatsachen ausgehenden Gewässerverunreinigungen (§ 2 Abs. 4 + 6 BBodSchG).

Augenscheinlich ergaben sich bei der Besichtigung keine Hinweise auf Kontaminationen. Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen ergab keinerlei Hinweise auf Altlasten. Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Für die Bewertung wird aus diesem Grund Altlastenfreiheit vorausgesetzt.

## 4 Beschreibung und Beurteilung

### 4.1 Erläuterungen zur Makrolage

#### Region/Ort

Großraumlage Bayern, Landkreis Main-Spessart  
Einwohnerzahl rund 127.600  
Landkreis Der Landkreis Main-Spessart liegt in der westlichen Mitte des bayerischen Regierungsbezirks Unterfranken. Nachbarkreise sind im Norden der hessische Main-Kinzig-Kreis, im Osten die Landkreise Bad Kissingen und Schweinfurt, im Süden der baden-württembergische Main-Tauber-Kreis und der Landkreis Würzburg sowie im Westen die Landkreise Miltenberg und Aschaffenburg.

#### Verkehr

Der Landkreis Main-Spessart, zentral im Schnittpunkt der nordbayerischen Verdichtungsräume, profiliert sich besonders durch seine Mittellage zwischen dem Bayerischen Untermain und der Region Mainfranken. A3 (Frankfurt - Nürnberg) und A7 (Hamburg-Ulm) binden den Wirtschaftsstandort an das europäische Fernstraßennetz an.

#### Unternehmensstruktur

Gesunde Großunternehmen aus unterschiedlichen Branchen wie z. B. der Hydraulik- und Antriebsspezialist Bosch Rexroth in Lohr a. Main, die Eisenwerke Düker und Schwenk Zementwerke in Karlstadt, der Backofenhersteller MIWE in Arnstein oder der Kleingerätehersteller Braun und der Sonnenschutzspezialist Warema in Marktheidenfeld, der Präzisionsmaschinenhersteller Wenzel in Wiesthal oder der Schaumstoffmaschinenweltmarktführer Kurtz aus Kreuzwertheim - sie sind seit Jahren die Basis für die wirtschaftliche Blüte des Landkreises. Zusammen mit zahlreichen kleineren Betrieben und dem gesunden Mittelstand, der zum großen Teil vom Handwerk repräsentiert wird, stehen die modernen Industriebetriebe für eine stabile, ausgeglichene Wirtschaftsstruktur.

#### Arbeitsmarkt

Im Landkreis Main-Spessart sind am 31. Dezember 2023 insgesamt 47.772 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) tätig. Die Arbeitslosenquote betrug im August 2024 im Landkreis Main-Spessart 2,7%, in Bayern 3,9 % und in Deutschland 6,1%.

### 4.2 Erläuterungen zur Mikrolage

#### Ort

Gemeinde Rothenfels ist eine Stadt im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart und Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld. Sie ist nach Einwohnern die kleinste Stadt Bayerns. Rothenfels liegt rechts des Mains zwischen Lohr am Main und Marktheidenfeld. Oberhalb der Stadt befindet sich die Burg Rothenfels, an die sich der Stadtteil Bergrothenfels anschließt.

Einwohnerzahl ca. 1.000

Entfernungen Marktheidenfeld ca. 7 km | Lohr am Main 13 km | Wertheim 20 km | Würzburg 40 km | Aschaffenburg 46 km

Infrastruktur am 30. Juni 2020 gab es nach der amtlichen Statistik 83 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und 418 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort. Es gab keine Betriebe im verarbeitenden Gewerbe oder im Bauhauptgewerbe, jedoch gab es 7 Beherbergungsbetriebe mit zehn oder mehr Gästebetten. Im Jahr 2020 bestanden zudem 8 landwirtschaftliche Betriebe mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche von insgesamt 194 ha (Stand 2016), davon waren 156 ha Dauergrünland.

Bildung und Soziales Im Ort gibt es einen Kindergarten. Rothenfels ist im Schulverband Hafenlohr und dem Hauptschulverband Marktheidenfeld angegliedert.

### **Verkehr**

Straßen	B8 Entfernung ca. 5 km BAB3 Entfernung ca. 10 km
ÖPNV	Busverbindungen nach Lohr am Main und Marktheidenfeld nächste Bushaltestelle direkt vorm Haus

### **Grundstück**

Grenzverhältnisse	Gemäß vorliegender Flurkarte sind die Grundstücke vermessen und abge- markt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzver- laufs mit der Katasternachweis wurde vom Sachverständigen nicht überprüft.
Lage	Das zu bewertende Grundstück befindet sich im historischen Ortskern von Rothenfels östlich der Hauptstraße.
Nachbarschaft	Die unmittelbare Nachbarschaft wird durch dörfliche Mischbebauung ge- prägt.
Immissionen	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, wel- che die Nutzung in der vorhandenen Art und Weise beeinträchtigen könnten.
Bau-/Planungsrecht	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und unterliegt somit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 5 ImmoWertV (4).
Grundstücksgröße	157 m <sup>2</sup>
Straßenfront	ca. 12 m zur Hauptstraße
Grenzbebauung	2-seitige Grenzbebauung zu den Flurstücken 32 und 37
Zuschnitt	polygonaler Zuschnitt
Ebenheit	nahezu ebenes Gelände

### **Erschließung**

Straßenart	Gemeindestraße
Straßenausbau	Fahrbahn Natursteinpflaster mit beidseitigem Gehweg Natursteinpflaster
Zugang	Erschließung direkt über Hauptstraße
Ver-/Entsorgung	Alle erforderlichen Hausanschlüsse wie Wasser, Abwasser, Strom und Tele- kommunikation sind vorhanden.

### 4.3 Gebäudebeschreibung

#### Allgemeines

Zu bewerten ist das Grundstück Nr. 33 (157 m<sup>2</sup>), bebaut mit einem unter Denkmalschutz stehendem „Wohn- und Geschäftshaus“ (100 m<sup>2</sup> Wfl.). Laut Denkmalliste handelt es sich um ein „Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Satteldachbau und dreigeschossiger Halbwalmdachbau jeweils giebelständig und mit verputzten Fachwerkobergeschossen, Erdgeschoss mit Sandsteinrahmungen und altem Schaufenster, 18. Jh., Veränderung und Zusammenlegung 19. Jh.



Baurechtliche Genehmigungen und Gebäudeunterlagen konnten nicht recherchiert werden.

Zugang zum Grundstück erfolgt direkt über die Hauptstraße.

**Eine Innenbesichtigung des Gebäudes wurde an den festgesetzten Terminen nicht ermöglicht. Es erfolgte lediglich eine Außenbesichtigung.**

Nachfolgenden Angaben erfolgen vorbehaltlich ihrer Richtigkeit bzw. Vollständigkeit und beruhen auf visuellen Feststellungen im Rahmen der Außenbesichtigung und auf Informationen, die den vorliegenden Unterlagen entnommen wurden.

#### Wohnhaus

Folgende Informationen konnten einem Maklerexposé aus 2002 entnommen werden: Ursprünglich handelte es sich um zwei Fachwerkgiebelhäuser in zentraler Lage von Rothenfels, an der Hauptstraße. Mittlerweile wurden die Gebäude zusammengeführt, die Zufahrt dient als Garage. Von der Garage führt ein Zugang zu einem Gewölbekeller und auch in einen gegenüberliegenden Lagerraum. Zugang zum Haus mit div. weiteren Zimmern im Erdgeschoß, 1. Stock und Dachgeschoss. Das Haus wurde in Fachwerk mit Holzbalkendecke errichtet. Das Dach wurde bereits vor einigen Jahren erneuert.

#### Durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Auf Grund fehlender Innenbesichtigung können lediglich folgende Angaben erfolgen: Augenscheinlich besteht umfangreicher Instandhaltungs- und Modernisierungsstau.  
2002 teilweise Fenstermodernisierung  
2014 Heizkesselerneuerung

#### Baumängel | Bauschäden | Instandhaltungs- und Modernisierungsstau

Auf Grund fehlender Innenbesichtigung können lediglich folgende Angaben erfolgen: Augenscheinlich besteht umfangreicher Instandhaltungs- und Modernisierungsstau.

Der Bezirkskaminkehrer macht folgende Angaben:

„Brauchwasser unbekannt, evtl. Elektroboiler. Der Kessel unterliegt der Messpflicht nach BIMSchV. Bei den Messungen 2018 und 2022 ist er „durchgefallen“, weil Staub und CO-Grenzwerte nicht eingehalten wurden. 2023 wurde ein „Katalysator“ nachgerüstet, dessen Lebensdauer beträgt ca. 2-3 Jahre. Scheitholz muss ca. alle halbe Stunde nachgelegt werden (bis der 700 l Pufferspeicher geladen ist). Ein „automatischer“ Betrieb ist nicht möglich. Die Zeit- und witterungsgeführte Steuerung fehlt, diese ist nachzurüsten. Sinnvoll erscheint mir, den „Bruno“ gegen eine Pelletheizung auszutauschen. Diese bietet die Möglichkeit einer automatischen Beschickung, einer werkmäßig eingebauten Steuerung und einen emissionsarmen Betrieb. Einzelfeuerstätten sind im Anwesen nicht vorhanden, soweit mir bekannt.“

#### Energieausweis

wurde nicht vorgelegt

#### Beitrags- und Abgabensituation

Es wird angenommen, dass Beiträge für erstmalige Erschließungsanlagen, Verbesserungs- bzw. Ergänzungsmaßnahmen vollständig abgerechnet sind und dass in absehbarer Zeit nicht mit weiteren Maßnahmen bzw. Beiträgen zu rechnen ist.

#### Vermietung

Nicht bekannt. Ob das Gebäude aktuell bewohnt ist, konnte nicht recherchiert werden.



#### 4.4 Baubeschreibung

Nachfolgenden Angaben erfolgen vorbehaltlich ihrer Richtigkeit bzw. Vollständigkeit und beruhen auf visuellen Feststellungen im Rahmen der Außenbesichtigung, Informationen, die den vorliegenden Unterlagen entnommen wurden.

##### Rohbau

Außenwände	EG Mauerwerk verputzt OG Fachwerk verputzt
Decken	nicht bekannt
Treppe	nicht bekannt
Tragwerk Dach	nicht bekannt
Dachhaut	Ziegel rot
Fassade	Lochfassade verputzt

##### Ausbau

nicht bekannt

##### Technik

Elektro	nicht bekannt
Heizung	EuroTeplo Typ Bruno, G1   Baujahr 2014   15 kW letzte Messbescheinigung vom 26.01.22: Staub und CO-Grenzwerte nicht eingehalten 2023 wurde ein „Katalysator“ nachgerüstet, dessen Lebensdauer beträgt ca. 2-3 Jahre.
Warmwasser	nicht bekannt

##### Zubehör

nicht bekannt

##### Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundflächen (BGF) werden nach DIN 277 (2005-02) ermittelt und erfolgen vorbehaltlich der Richtigkeit.

##### Gebäudeteil Nord

Kellergeschoss	55,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	55,00 m <sup>2</sup>
1.Obergeschoss	55,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	55,00 m <sup>2</sup>

<b>Gebäudeteil Nord</b>	<b>220,00 m<sup>2</sup></b>
-------------------------	-----------------------------

##### Gebäudeteil Süd

Kellergeschoss	55,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	55,00 m <sup>2</sup>
1.Obergeschoss	55,00 m <sup>2</sup>
2.Obergeschoss	55,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	55,00 m <sup>2</sup>

<b>Gebudeteil Süd</b>	<b>275,00 m<sup>2</sup></b>
-----------------------	-----------------------------

##### Wohn-/Nutzfläche

Auf Grund fehlender Innenbesichtigung kann zur tatsächlichen Grundrissgestaltung keine Aussage getroffen werden. Wohn-/Nutzflächen sind nicht bekannt und können auf Grund fehlender Planungsunterlagen nicht ermittelt werden.

Die angesetzte Wohnfläche wird dem vorliegenden Maklerexposé aus 2002 mit 100 m<sup>2</sup> entnommen.

## 5 Verfahrenswahl

Nach § 8 Abs. 1 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichsverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Es ist Aufgabe des Sachverständigen, das zur Bewertung geeignetste Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Bei der Sachwertberechnung werden die Bauweise und die Ausstattung durch die Wahl der Normalherstellungskosten und durch die Nutzungsdauer berücksichtigt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Beim Ertragswertverfahren werden die räumliche Lage, die Bauweise und die Ausstattung durch den Ansatz von ortsüblichen Mieten zum Ausdruck gebracht.

## 6 Berechnung

### 6.1 Bodenwert

#### Allgemeine Anmerkungen zum Bodenwert

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfsbewertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

#### § 15 Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

#### § 16 Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

(4) Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

(5) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl zu Geschossflächenzahl – GFZ : GFZ)

Bei Abweichung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem zu wertenden Grundstück ist entsprechend der jeweiligen Marktlage der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) auf der Grundlage der zulässigen oder der realisierbaren Geschossflächenzahl festzustellen. Hierzu kann auf die in Anlage 11 der WertR benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn keine Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auf brauchbare Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten nicht zurückgegriffen werden kann. Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes dar und sind für Wohnbauland abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	Flurstück 33	157	55,00					Ja	8.635

\* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

**BODENWERT (gesamt)**

**8.635**

Entspricht 22% des Ertragswertes

Richtwertanpassung  
 zu 1 Flurstück 33

Bodenrichtwert: 55,00 EUR/m<sup>2</sup>

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis Main-Spessart zum Stichtag 01.01.2024. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte. / Stand: 01.01.2024

## 6.2 Sachwert

### Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

#### § 21 Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

#### § 22 Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugsseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

#### § 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert- minderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Wohnhaus	1	1900	70	5	495,00 m <sup>2</sup> BGF	889	17,00	Linear	92,86	36.761

Σ 36.761

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2024 = 1,8270

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>36.761</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	%
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>36.761</b>
+ Bodenwert	8.635
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>45.396</b>
± Marktanpassung	0,00%      0
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>45.396</b>
<b>SACHWERT (gerundet)</b>	<b>45.000</b>

## 6.3 Ertragswert

### Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

#### § 17 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder
2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

#### § 18 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

#### § 19 Bewirtschaftungskosten

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungswerten auszugehen.

§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 3) der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Jahre	%			m²
w	1	Wohnen	5	3,00	1	100,00		6,85	8.220	244
w	1	Stellplätze innen (Wohnen)	5	3,00	1			44,93	539	16
w = Wohnen, g = Gewerbe			∅ 5	∅ 3,00	∑ 1	∑ 100,00			∑ 8.759	∑ 260

Der Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag ist 100% und der gewerbliche Anteil ist 0%.

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges		Summe	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m²	% HK*	EUR	% RoE	wagnis	CO₂	EUR/m²	% RoE	
		(/Stk.)		/Einheit		% RoE	EUR/m²	(/Stk.)	% RoE	
w	1	Wohnen	13,50	0,26	344,00	4,18	2,00			22,61
w	1	Stellplätze innen (Wohnen)								
* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten									∅ 21,22	

Ertragswert (Marktwert)

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR	
w	1	Wohnen	8.220	1.859	6.361	244	6.117	4,5797	28.014
w	1	Stellplätze innen (Wohnen)	539		539	16	523	4,5797	2.395
w = Wohnen, g = Gewerbe		∑ 8.759	∑ 1.859	∑ 6.900	∑ 260	∑ 6.640		∑ 30.409	

<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>30.409</b>
∑ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	8.635
<b>Ertragswert (ungerundet)</b>	<b>39.044</b>
<b>ERTRAGSWERT (gerundet)</b>	<b>39.000</b>



**Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)**

Gebäude-Nr.		WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (EUR)	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (EUR)
1	Wohnhaus	100	8.759		
		Σ 100	Σ 8.759	Σ	Σ

**Gesamte WNFI. (m<sup>2</sup>)** **100**  
**Gesamtrohertrag (EUR)** **8.759**

## 7 Marktwert

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien und unter Bezug auf die dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, schätze ich den Marktwert mit dem Stichtag 25.09.2024 auf:

**40.000 EUR**

**Der Marktwert beinhaltet einen 10%igen Risikoabschlag in Höhe von 4.500 €  
wegen fehlender Innenbesichtigung**

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Datum: 07.10.2024

.....  
Gutachter: Helmut Rummel

## 8 Informationen zu den Vorschlagswerten

PLZ, Ort	97851 Rothenfels, Unterfr
Straße, Hausnummer	Hauptstr. 52
Einwohnerzahl	1.012
Lage (Wohnen)	durchschnittlich (im Verhältnis zum Kreis) schlecht (im Verhältnis zum Land)
<b>Grundstückswert</b>	<b>55,00 €/m<sup>2</sup></b> zum Stichtag 01.01.2024
<b>Beschreibende Merkmale</b>	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Mischgebiet
Bemerkungen	Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.
Quelle	Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis Main-Spessart zum Stichtag 01.01.2022. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.
<b>Marktanpassung</b>	<b>31 %</b>
Bemerkungen	Die Marktanpassung basiert auf Daten von 284 Vergleichsobjekten im Kreis Main-Spessart. Zu 18 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern liegen Kaufpreisinformationen vor. Zur Verbesserung der Aussagekraft wurden zusätzlich Daten zu 266 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Zeitraum Juli 2022 bis Juni 2024 berücksichtigt.
Quelle	on-geo-Marktanpassung auf Basis von Preisen aus der on-geo-Angebots- und Kaufpreisdatenbank
<b>Vergleichsmieten</b>	
<b>Wohnen –</b>	<b>6,85 €/m<sup>2</sup></b> (Spanne: 6,11 – 7,68 €/m <sup>2</sup> ; Typ: Neuvertragsmieten)
Bemerkungen	Es wurden 1350 Objekte im Umkreis von 17,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 7,9 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.
<b>Stellplatz (innen)</b>	<b>44,93 €/Stellplatz</b> (Spanne: 31,16 – 64,76 €/Stellplatz)
Bemerkungen	Es wurden 675 Objekte im Umkreis von 22,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 3,9 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.
Quelle	on-geo GmbH
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>3,00 %</b> (Spanne: 1,50 % – 4,00 %)
Bemerkungen	Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Immobilienverband IVD. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Einfamilienhaus. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.
Quelle	Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Immobilienverband IVD zum Stichtag 01.01.2023. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinssätze.

## 9 Ergebnisübersicht

### Marktwert

Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.

<b>Werte</b>	Bodenwert	8.635
	Sachwert	45.000
	Ertragswert	39.000
	Vergleichswert	110.000
<b>Abschläge</b>	Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	10,00% 4.500
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Sachwert	<b>40.000</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNFI.	400
	x-fache Jahresmiete	4,60
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	21,90%
	Nettorendite (ReE/x)	17,25%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	100m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	
	Σ	100m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	8.759
	Jahresreinertrag	6.900
<b>Liegenschaftszins</b>	Wohnen	3,00%
	Gewerbe	
	i.D.	3,00%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	21,22%
	Gewerbe	
	i.D.	21,22%

## 10 Anlage Fotodokumentation

**Ansicht von Süden**

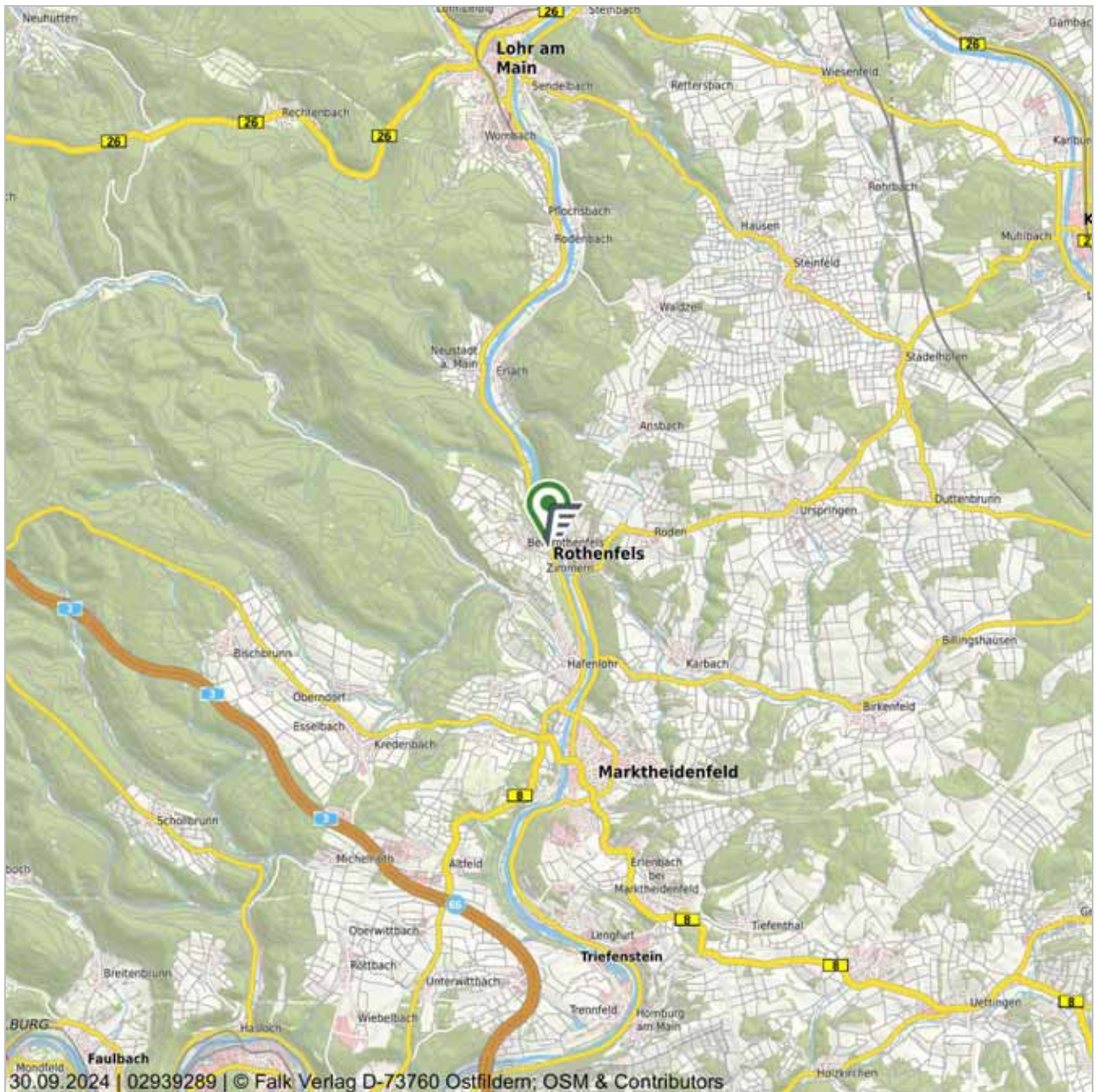


**Ansicht von Norden**



**Ansicht von Westen**





Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000  
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



0

15.000 m

Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)  
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u. a. die Ortsgrenzen, die Gemein-  
denamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte  
darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen  
von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Maßstab (im Papierdruck): 1: 10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)  
Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1: 10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Maßstab (im Papierdruck): 1:500  
Ausdehnung: 85 m x 85 m



0

50 m

**Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten**

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßen-  
namen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgra-  
fik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßnahme nur be-  
dingt geeignet.

**Datenquelle**

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: September 2024





Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



**Digitales Orthophoto (DOP) Bayern in Farbe**

Digitale Orthophotos sind entzerrte Luftbilder. Sie stellen die Landschaft naturgetreu dar und erlauben eine maßstäbliche und lagerichtige Wiedergabe des abgebildeten Geländes. Sie liegen in Echtfarben mit einer Auflösung von 20 cm flächendeckend für Bayern vor. Jährlich wird 1/3 der Landesfläche aktualisiert.

**Datenquelle**

Digitales Orthophoto (DOP) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)