

Amtsgericht Bamberg
- Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung -
Synagogenplatz 1
96047 Bamberg

Exposé

Verkehrswert eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Nebengebäuden in 96163 Gundelsheim, Meisenstr.: 14, Fl.-Nr.: 382/2.



Auftraggeber :	Amtsgericht BambergóAbteilung für Immobilienzwangsvollstreckung
Aktenzeichen:	3 K 57/25
Gutachtennummer:	G 3 6 29.11.2025
Gutachteninhalt:	Seitenzahl: 54, Anlagenzahl: 7
Gutachtenausfertigungen:	4
Wertermittlungstichtag:	29.11.2025
Zu bewertende Objekte:	Fl.-Nr.: 382/2 in 96163 Gundelsheim, Meisenstraße 14, Wohnhaus mit Doppelgarage und Nebengebäuden.

Geschätzter Verkehrswert	Fl.-Nr.: 382/2:	<u>829.000,00 EUR</u>
--------------------------	-----------------	------------------------------

Az 3 K 57/25 - Wohnhaus mit Doppelgarage und Nebengebäuden in 96163 Gundelsheim,
Meisenstr.: 14, Fl.-Nr.: 382/2.

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	3
	GUTACHTENAUFTRAG	4
	AUFTRAGGEBER	4
	GLÄUBIGER-/IN, VERFAHRENSBEVOLLMÄCHTIGTE	4
	SCHULDNER-/IN	4
	WEITERE BETEILIGTE	4
	EIGENTÜMER	4
	NUTZER	4
	ORTSBESICHTIGUNG	4
	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	4
	WESENTLICHE ARBEITSUNTERLAGEN/AUSKÜNFTE	4
2.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
	PRIVATRECHTLICHE SITUATION	5
	<i>Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten</i>	5
	<i>Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten</i>	5
	ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	6
	<i>Bauplanungsrecht</i>	6
	<i>Bauordnungsrecht</i>	9
	<i>Bauauflagen/baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen</i>	10
	<i>Denkmal-/Ensembleschutz und Baulasten</i>	10
	<i>Grunddienstbarkeiten</i>	12
	<i>Entwicklungszustand</i>	13
	<i>Beitrags-/abgabenrechtlicher Zustand</i>	13
	<i>Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG</i>	13
	<i>Verfahren der ländlichen Entwicklung</i>	13
	LAGE	13
	<i>Regional</i>	13
	<i>Örtlich</i>	14
	<i>Größe</i>	14
	<i>Gestalt</i>	14
	<i>Topographie</i>	14
	<i>Altlasten</i>	14
	BEBAUUNG	14
	<i>Baujahr</i>	14
	<i>Konzeption</i>	15
	<i>Zusammenfassung des Gebäudezustands</i>	20
	WERTERMITTLUNG	21
	VERKEHRSWERTDEFINITION	21
	VERFAHRENSÜBERSICHT	21
	BODENWERT	22
	SACHWERTWERTERMITTLUNG	22
	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	27
	VERGLEICHSWERTERMITTLUNG	31
	VERKEHRSWERT FL.-NR.: 382/2	32
	LITERATURVERZEICHNIS UND RECHTSGRUNDLAGEN	33
	ANLAGEN	34
	ANLAGE 1: ÜBERSICHTSKARTE	34
	ANLAGE 2: LAGEPLAN	35

ANLAGE 3: GRUNDRISSE	36
ANLAGE 4: ANSICHTEN	42
ANLAGE 5: SCHNITTE	44
ANLAGE 6: FOTOS ó AUBENAUFNAHMEN DES ANWESENS IN 96163 GUNDELSHEIM, MEISENSTRABE 14, FL.-NR.: 382/2	45
ANLAGE 7: ENERGIEAUSWEIS	50

1. Allgemeine Angaben

Az 3 K 57/25 - Wohnhaus mit Doppelgarage und Nebengebäuden in 96163 Gundelsheim,
Meisenstr.: 14, Fl.-Nr.: 382/2.

Gutachtauftrag

Der Verkehrswert eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Nebengebäuden auf dem Flurstück Fl.-Nr.: 382/2 in 96163 Gundelsheim, Gemarkung Gundelsheim, Meisenstraße 14, wurde im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens geschätzt.

Auftraggeber

Amtsgericht Bamberg
Abteilung für Immobiliarzwangsvollstreckung
Az.: 3 K 57/25
Synagogenplatz 1
96047 Bamberg

Gläubiger-/in, Verfahrensbevollmächtigte

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Schuldner-/in

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Weitere Beteiligte

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Eigentümer

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Nutzer

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung, am 29.11.2025 vom Schuldner und dessen Bruder (entsprechend Aussage des Schuldners) bewohnt. Der Schuldner selbst bewohnt die Bereiche Erdgeschoss und Obergeschoss des Wohnhauses. Die Einliegerwohnung im Kellergeschoss hat der Schuldner nach eigenen Angaben seinem Bruder unentgeltlich zur Nutzung überlassen.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 29.11.2025 von 10:00 bis 11:00 Uhr durchgeführt. Eine Innenbegehung wurde zugelassen. Ausgenommen davon war die Einliegerwohnung im Kellergeschoss.

Anwesende:

- Petra Wolf, Sachverständige für Immobilienbewertung
- Assistent der Sachverständigen
- Schuldnerin
- Schuldner

Wertermittlungstichtag

Als Wertermittlungstichtag wurde der 29.11.2025 festgelegt.

Wesentliche Arbeitsunterlagen/Auskünfte

- Grundbuchauszug - Amtsgericht Bamberg, Grundbuch von Gundelsheim, Blatt 3191, bereit gestellt durch das Amtsgericht Bamberg, den Auftraggeber des Gutachtens.
- Katasterauszug, Lageplan, ausgehändigt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen - Außenstelle Bad Neustadt/Saale, am 17.11.2025.
- Die Außenabmessungen von Wohnhaus, Doppelgarage und Nebengebäuden auf dem Flurstück 382/2 sind dem Lageplan und den genehmigten Bauakten entnommen worden. Die Bauakte wurde zum Zwecke der Gutachtenerstellung von der Gemeinde Gundelsheim bereit gestellt.
- Auskünfte über die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation, sowie des beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustandes wurden bei der Gemeinde Gundelsheim und beim Landratsamt Bamberg sowie dem Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken eingeholt.
- Die Bodenrichtwertauskunft wurde durch Herrn Dominik Rügheimer vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bamberg sowohl telefonisch am 20.11.2025 um 14:38 Uhr als auch schriftlich (E-Mail) am 25.11.2025 um 8:53 Uhr erteilt und diente als Basis für die Ermittlung des Bodenwertes.

2. Rechtliche Grundlagen

Privatrechtliche Situation

Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten

Betreffend das Flurstück 382/2 waren aus dem Grundbuch von Gundelsheim, Blatt 3191, zum Wertermittlungsstichtag, dem 29.11.2025, in Abteilung II des Grundbuches in Bezug auf Rechte folgende Eintragungen ersichtlich:

- Lfd. Nr.1 der Eintragungen: Geh- u. Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr.: 382/7. Gemäß Bewilligung vom 29.11.1971, eingetragen am 27.12.1971, und hierher übertragen 23.06.2014.
Anmerkung: gemäß Auskunft und persönlicher Rücksprache mit dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Herr Franziskus Skierke, am 17.11.2025, um 9:30 Uhr, ist kein Datensatz zum angegebenen Flurstück 382/7 der Gemarkung Gundelsheim vorhanden.
- Lfd. Nr.2 der Eintragungen: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungseinrichtungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr.2 in Blatt 1262 Flurstück 390/6; gemäß Bewilligung vom 02.04.2014 URNr. E415/2014 Notar Dr. Michael Eigner, Bamberg; eingetragen am 10.04.2014; und hierher übertragen am 23.06.2014.
Anmerkung: genanntes Recht ist nicht Gegenstand des Bewertungsauftrags (telefonische Rücksprache Amtsgericht Bamberg, Rechtspfleger Herr Hock am 17.11.2025).

Des Weiteren ist anzumerken, dass Grundbucheintragungen der zweiten und dritten Abteilung in diesem Gutachten unberücksichtigt bleiben.

Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten

Das Vorhandensein von Rechten und Lasten, die aus dem Grundbucheintrag nicht hervorgehen, ist nicht bekannt.

Öffentlich rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festlegungen im Flächennutzungsplan

Existiert.

Gemäß telefonischer Auskunft der Gemeinde Gundelsheim, Frau Scholz, am 21.11.2025 um 11:36 Uhr, befindet sich das Flurstück 382/2 in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ó vgl. §4 BauNVO.



Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, per E-Mail zugestellt von der Gemeinde Gundelsheim, Frau Denise Haas, am 25.11.2025, Der Bereich Meisenstraße 14 in 96163 Gundelsheim, Fl.-Nr.: 382/2, ist markiert mit einem Pfeil.

Festlegungen im Bebauungsplan

Existiert nicht.

Gemäß telefonischer Auskunft der Bauverwaltung der Gemeinde Gundelsheim, Frau Scholz, am 21.11.2025 um 11:36 Uhr, ist das Flurstück 382/2 **nicht mehr** in einem Bebauungsplangebiet mit der Bezeichnung 'Rothenbühl' ó 'Dorfacker' ó situiert. Der Urplan entstammt aus dem Jahr 1974. Im Jahr 1982 gab es eine Bebauungsplanänderung im Bereich des Bewertungsobjekts.

Genannte Aussage deckt sich mit der schriftlichen Auskunft (E-Mail) des Landratsamtes Bamberg, Fachbereich 41.2 Bauleitplanung, Herr Matthias Wolf, welche am 24.11.2025 um 13:04 Uhr eingegangen ist.

Demnach gilt Folgendes:

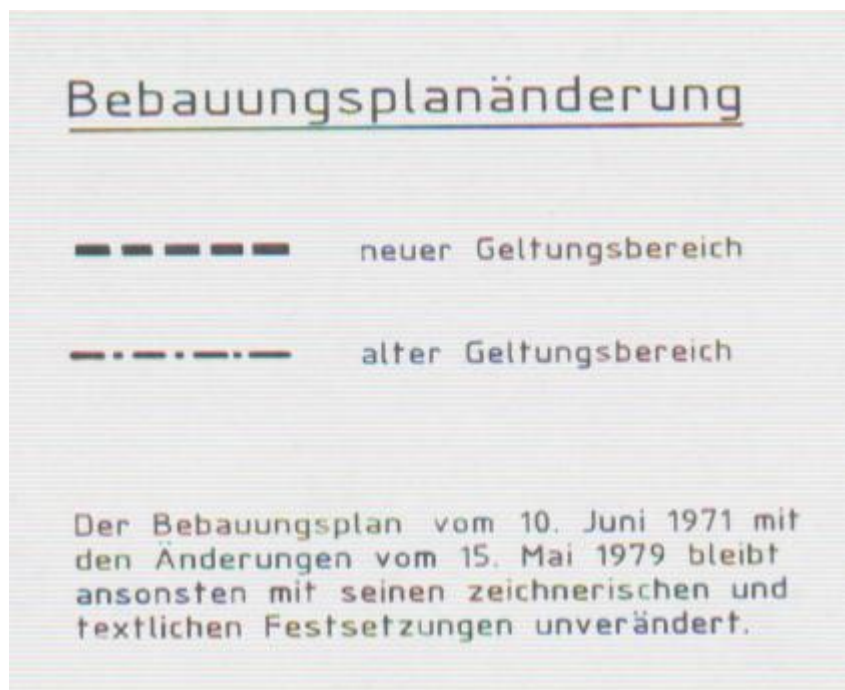
Das Grundstück befindet sich **nicht mehr** im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist das Grundstück daher dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Ursprünglich wurde das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Westlicher Rothenbühl - Dorfäcker" vom 9. April 1974 aufgenommen. Mit Änderung des Bebauungsplanes vom 7. April 1982 wurde jedoch ein Teilbereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen (darunter auch das Anwesen in der Meisenstraße 14).

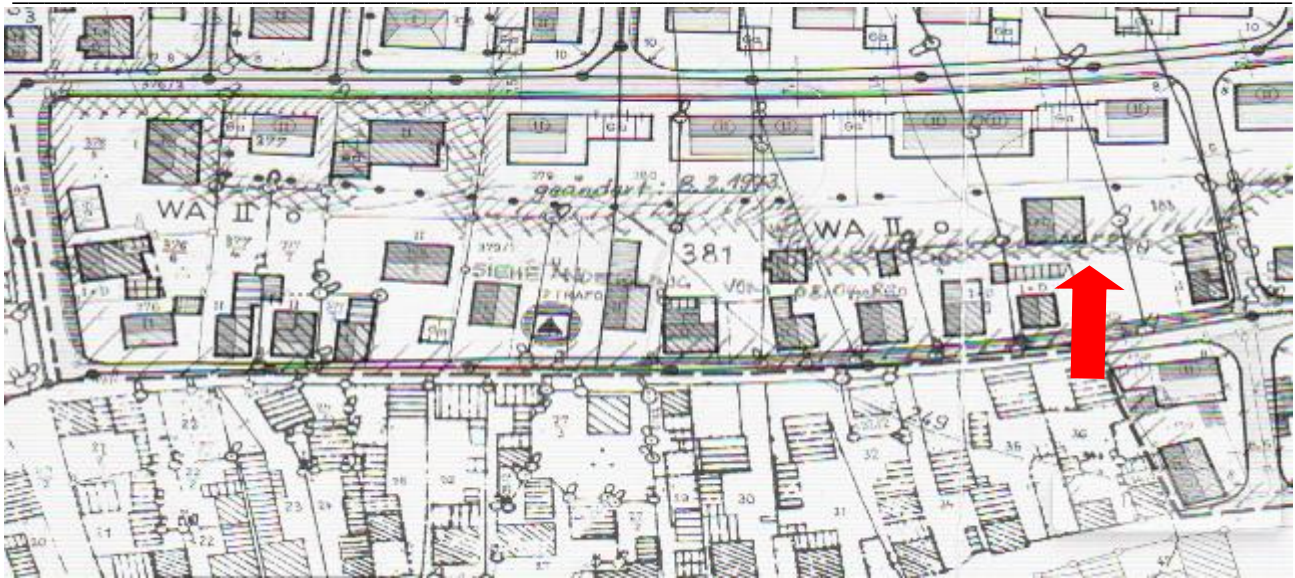
Die nachfolgende Darstellung mit Bebauungsplan und der darin enthaltenen Änderung verdeutlicht die Gesamtsituation:



B-Plan ó Bezeichnung westlicher šRothenbühl-Dorfäcker, 2. Änderung vom 07.04.1982.



Bebauungsplan ó Bezeichnung šwestlicher Rothenbühl-Dorfäcker, 2. Änderung vom 07.04.1982.



Bebauungsplan š Westlicher Rothenbühl ó Dorfäckerõ vom 09.04.1974.

Bauordnungsrecht

Baugenehmigungen

Folgende Bauakte wurde zum Zwecke der Gutachtenerstellung von der Gemeinde Gundelsheim zur Verfügung gestellt:

Bauplanverzeichnisnummer 20140335 Landratsamt Bamberg ó šNeubau eines Wohnhauses mit Doppelgarageõ, genehmigt am 07.05.2014 durch das Landratsamt Bamberg.

Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich folgender Satzungen:

Abwasser

Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Gundelsheim (EWS) vom 09.03.1990.

Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS ó EWS) der Gemeinde Gundelsheim vom 13.11.2001.

Änderungssatzung vom 16.10.2014 zur Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Gundelsheim (BGS ó EWS), in Kraft getreten am 01.12.2014.

Änderungssatzung vom 24.11.2016 zur Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Gundelsheim (BGS ó EWS), in Kraft getreten am 01.12.2016.

Wasser

Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Gundelsheim (Wasserabgabesatzung ó WAS -) vom 09.03.1990.

Änderungssatzung vom 17.11.2021 zur Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Gundelsheim (Wasserabgabesatzung ó WAS -).

Änderungssatzung vom 17.01.2024 zur Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Gundelsheim (Wasserabgabesatzung ó WAS -).

Änderungssatzung vom 24.11.2016 zur Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde Gundelsheim (BGS ó EWS), in Kraft getreten am 01.12.2016.

Straßen

Ausbaubeitragssatzung ó ABS (vom 20.12.2004).

Erschließungsbeitragssatzung (vom 29.01.1988, geändert am 19.09.2001).

Stellplätze

Stellplatzsatzung ó StS vom 20.07.2001.

Quelle: <https://www.gemeinde-gundelsheim.de/rathaus/formulare-und-antraege/ortsrecht#c59>, Zugriff am 06.12.2025 um 13:38 Uhr.

Bauauflagen/baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bauauflagen bzw. baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

Denkmal-/Ensembleschutz und Baulasten

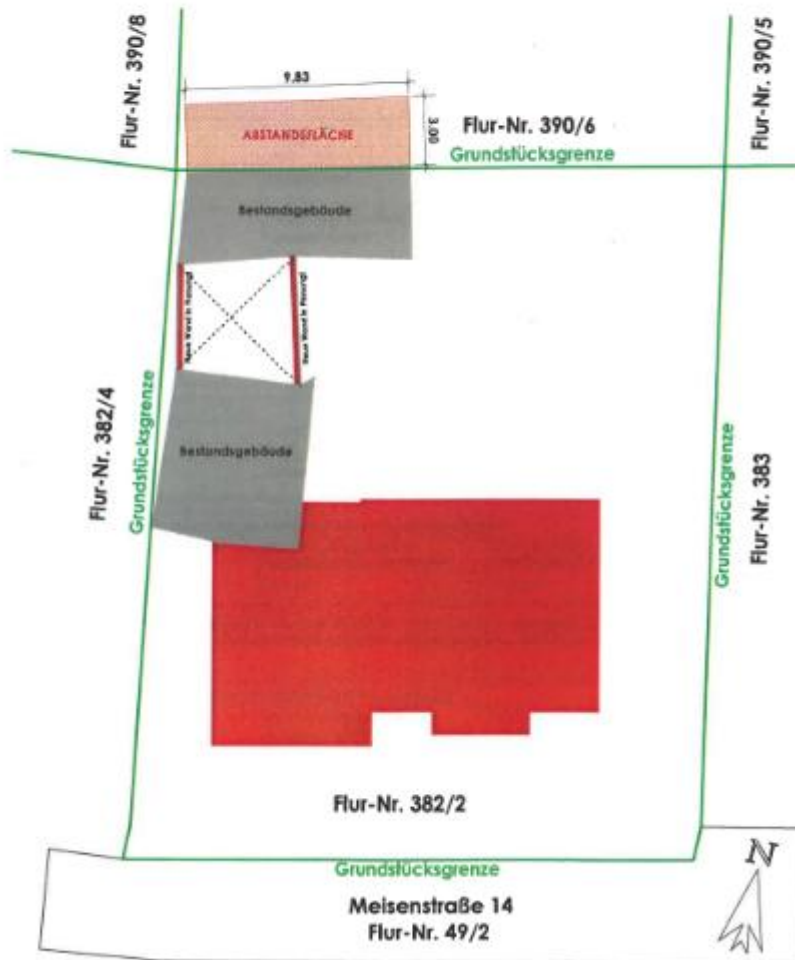
Das Anwesen in 96163 Gundelsheim, Meisenstraße 14, Fl.-Nr.: 382/2 ist nicht in der Denkmalliste des Landkreises Bamberg geführt.

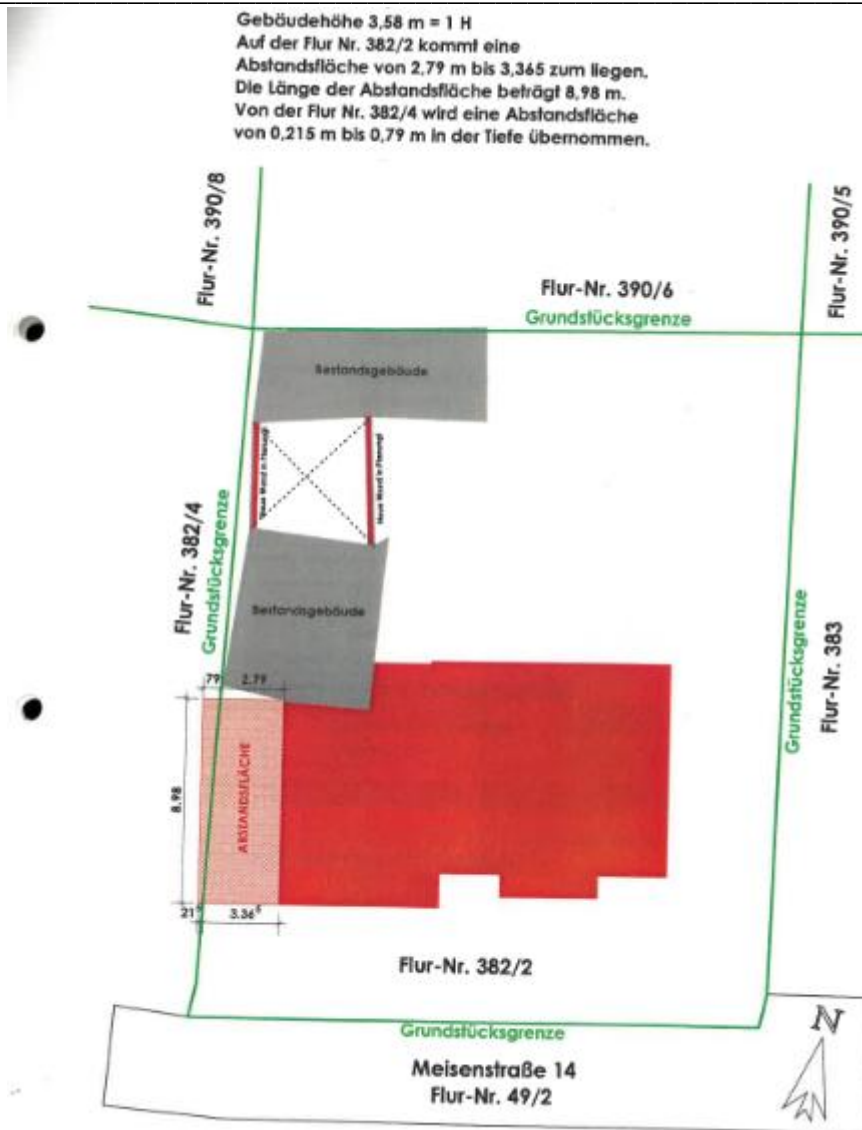
(vgl. https://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/html/471_lk.html, Zugriff am 10.12.2025 um 10:04 Uhr).

Die Bebauung des Flurstücks 382/2 entlang der West-/u. Nordflanke erforderte Abstandsflächenübernahmen von Seiten der Nachbargrundstücke Fl.-Nr.: 382/4 und 390/6. Die genannten Abstandsflächenübernahmen sind in der am 07.05.2014 erteilten Baugenehmigung dokumentiert.

Anlage zur Abstandsflächenübernahme

1 H, mindestens 3,00 m
Gebäudehöhe 2,60 m
Die Länge der Abstandsfläche beträgt 9,83 m.
Von der Flur Nr. 390/6 wird eine Abstandsfläche
von 3,00 m in der Tiefe übernommen.





Grunddienstbarkeiten

Betreffend das Flurstück 382/2 waren aus dem Grundbuch von Gundelsheim, Blatt 3191, zum Wertermittlungsstichtag, dem 29.11.2025, in Abteilung II des Grundbuches in Bezug auf Rechte folgende Eintragungen ersichtlich:

- Lfd. Nr.1 der Eintragungen: Geh- u. Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr.: 382/7. Gemäß Bewilligung vom 29.11.1971, eingetragen am 27.12.1971, und hierher übertragen 23.06.2014.

Anmerkung: gemäß Auskunft und persönlicher Rücksprache mit dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Herr Franziskus Skierke, am 17.11.2025, um 9:30 Uhr, ist kein Datensatz zum angegebenen Flurstück 382/7 der Gemarkung Gundelsheim vorhanden.

- Lfd. Nr.2 der Eintragungen: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungseinrichtungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr.2 in Blatt 1262 Flurstück 390/6; gemäß Bewilligung

vom 02.04.2014 URNr. E415/2014 Notar Dr. Michael Eigner, Bamberg; eingetragen am 10.04.2014; und hierher übertragen am 23.06.2014.

Anmerkung: genanntes Recht ist nicht Gegenstand des Bewertungsauftrags (telefonische Rücksprache Amtsgericht Bamberg, Rechtspfleger Herr Hock am 17.11.2025.

Des Weiteren ist anzumerken, dass Grundbucheintragungen der zweiten und dritten Abteilung in diesem Gutachten unberücksichtigt bleiben.

Entwicklungszustand

Gemäß §3 Abs.4 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) wird das Grundstück der Flurnummer 382/2 der Flächenkategorie §Baureifes Landö zugeordnet. Es handelt sich somit um eine Fläche von 745 m², die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

Beitrags-/abgabenrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft (E-Mail) der Gemeinde Gundelsheim, Frau Denise Haas, am 08.12.2025 um 7:45 Uhr, stehen für das Grundstück der Meisenstr.: 14 in 96163 Gundelsheim Fl.-Nr.: 382/2 keine Beiträge offen. Aktuell sind laut erneuter telefonischer Rücksprache mit Frau Denise Haas am 08.12.2025 um 14:30 Uhr keine weiteren Beitragserhebungen zu erwarten.

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Bamberg (E-mail), Fachbereich 41.2 Bauleitplanung, Herr Matthias Wolf, am 24.11.2025 um 13:04 Uhr, sowie deckungsgleicher Aussage von Herrn Dominik Rügheimer, ebenfalls Landratsamt Bamberg, Fachbereich 41.2 Bauleitplanung, E.mail am 25.11.25 um 8:53 Uhr, besteht für das Anwesen in der Meisenstraße 14 in 96163 Gundelsheim, Fl.-Nr.: 382/2 keine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG.

Verfahren der ländlichen Entwicklung

Laut schriftlicher Auskunft des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberfranken (E-mail), Frau Irene Simmerlein, am 21.11.2025 um 8:14 Uhr, wurde mitgeteilt, dass das in Rede stehende Flurstück in 96163 Gundelsheim, Meisenstraße 14, Fl.-Nr.: 382/2, in kein Verfahren der ländlichen Entwicklung einbezogen ist.

Lage

Regional

Das zu bewertende Anwesen befindet sich in Gundelsheim im oberfränkischen Landkreis Bamberg. Der Ort, mit aktuell 3.613 Einwohnern, die dort ihren Hauptwohnsitz haben (Stand 1.10.2025), ist nord-/östlich von Bamberg in ca. 7 km Entfernung situiert. Trotz zentraler Lage im Einzugsgebiet des Hotspots Bamberg und guter Anbindung an den Fernverkehr, beides Kriterien, welche Gundelsheim auch für Pendler interessant machen, zeichnet sich in den zurück liegenden fünf Jahren ein negativer Einwohnertrend mit einem Rückgang von -2% ab. Die genannten Daten zur Einwohnerentwicklung wurden von der Gemeinde Gundelsheim (Frau Denise Haas) am 25 .11.25 per E-Mail übermittelt. Genannte Bevölkerungsentwicklung mag in Zusammenhang stehen mit der Situation vor Ort, welche auf eine Grundversorgung reduziert ist. Näheres hierzu im Unterpunkt §Örtlichö.

Wie bereits erwähnt ist die Anbindung an den Fernverkehr vorteilhaft und erfolgt nach dem Zurücklegen von ca. 2 km über das Kreuz Bamberg, dem Kreuzungspunkt der Autobahnen A 70 und A 73. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Ort per Bus erreichbar. Ein Zustieg zur Bahn existiert nicht.

Örtlich

Die Umgebungsbebauung des zu bewertenden Anwesens ist von Ein- u. Zweifamilienhäusern geprägt. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs (Einkaufsmarkt mit Bäckerei und Metzgerei) sind im näheren Umfeld vorhanden. Einkehrmöglichkeiten gibt es ebenfalls. Die medizinische Nahversorgung erfolgt durch die am Ort niedergelassenen Ärzte. Für Sport u. Freizeit kann das Angebot der örtlichen Vereine genutzt werden. Der nahe gelegene Forst lädt zu Aktivitäten im Freien ein. Öffentliche Bildungseinrichtungen sind am Ort in Form von Kinderbetreuungsstätten sowie Volksschule existent.

Grundstück

Größe

Entsprechend Grundbuchauszug und Angaben des Flurstücks- und Eigentümersnachweises aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen, mit Außenstelle Bad Neustadt/S., besitzt das Grundstück in 96163 Gundelsheim, Meisenstr.: 14, Fl.-Nr.: 382/2, eine amtliche Fläche von 745 m². Als tatsächliche Nutzung ist für das Flurstück 382/2 im Grundbuch Gebäude- u. Freifläche eingetragen.

Gestalt

Das Flurstück 382/2 besitzt annähernd die Form eines Rechtecks.

Topographie

Das Gelände des Flurstücks 382/2 ist nahezu eben.

Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Bamberg ó Staatliches Landesamt Bodenschutz, Frau Julia Schmitt ó Verwaltungsfachangestellte (E-Mail vom 21.11.2025), ist das Grundstück 382/2, Gemarkung Gundelsheim, im Altlasten-, Bodenschutz und Dateninformationssystem (ABuDIS) nicht erfasst. Auf diesem Grundstück besteht insofern kein Altlastenverdacht. Auch für schädliche Bodenveränderungen sind keine Anhaltspunkte vorhanden.

Dem Landratsamt Bamberg liegen hinsichtlich der genannten Fläche keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch unbekannte, bisher nicht erfasste Bodenbelastungen vorhanden sein können. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand gibt es hierfür jedoch keine Anhaltspunkte.

Bebauung

Baujahr

Ca. 2014: Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage.

Konzeption

Es handelt um ein voll unterkellertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das sich über Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss erstreckt. Das Haus besitzt ein Pultdach, welches die vollständige Nutzung des Obergeschosses zu Wohnzwecken ermöglicht. Eine unterkellerte PKW-Doppelgarage schließt sich direkt an die Wohnhauswestflanke an und ist vom Wohnbereich direkt zugänglich. Gestalterisch sinnvoll greifen Wohnhaus und Garage ineinander und verschmelzen zu einer Einheit mit stimmiger und effizienter Flächennutzung. Unter der Garage befindet sich ein Hobbyraum, der über eine Tür mit der Wohnhausunterkellerung verbunden ist. Darin sind Räume für Technik/Heizung und Wäsche sowie die Einliegerwohnung untergebracht. Die Hauptwohnung zieht sich über Erd- und Obergeschoss und nutzt das Garagendach als Dachterrasse. Die Unterkellerung sowohl von Wohnhaus als auch Garage ist massiv hergestellt. Straßenseitig ist das Anwesen mit der Flurnummer 382/2 von der Südseite über die Meisenstraße zugänglich. Das Wohnhaus besitzt zudem einen Nebeneingang auf seiner Westseite, welcher in den Keller mit Einliegerwohnung und Räumen für Technik, Waschen und Hobby führt. Bei der Ortsbegehung war die Einliegerwohnung nicht zugänglich; alle anderen Bereiche des Anwesens konnten besichtigt werden. In Bezug auf die Beheizung des Wohnhauses bleibt festzuhalten, dass das Wohnhaus sowohl mit Erdgas als auch Stückholz beheizt wird. Zudem ist eine Solaranlage (Solarthermie) mit 6 Modulen (lt. telefonischer Angabe Kaminkehrer am 16.12.2025) auf dem Dach installiert. Ein Energieausweis wurde von der Schuldnerin am Tag der Ortsbesichtigung ausgehändigt und ist der Anlage des Gutachtens beigelegt. Eine Messbescheinigung für das Anwesen liegt ebenfalls bei und kann im Gutachten im Unterpunkt Heizung eingesehen werden. Für die Haupt- u. Einliegerwohnung sind im Technikraum separate Zähler für Gas, Wasser und Strom angebracht. Das Wohnhaus ist geprägt vom Stil des offenen Wohnens, welcher das Erdgeschoss der Hauptwohnung mit Küche, Ess- und Wohnbereich zu einem großen, fließenden Raum verbindet. Ein Kaminofen mit Holzbefuerung setzt dort die entsprechenden räumlichen Akzente, zoniert und schafft in Kombination mit bodentiefen Fenstern lichtdurchflutete, zusammen hängende Flächen. Räumlich separiert ist die an die Küche angeschlossene Speisekammer und das vom Eingangsbereich zugängliche Gäste-WC mit Handwaschbecken. Dahinter befindet sich der Durchgang zur Doppelgarage, welche direkt und witterungsgeschützt vom Wohnen aus erreichbar ist. Der Garten befindet sich auf der Nordseite des Anwesens und ist über die bodentiefe Fensterfront des Erdgeschosses zugänglich. Vertikal ist das Wohnhaus mit einer Treppe erschlossen, die aus Stahl- u. Holzelementen besteht. Im Obergeschoss befinden sich Bad mit Badewanne, Doppelwaschbecken, begehbare Dusche und WC. Zudem ist dort ein Elternschlafzimmer mit daran anschließender, begehbare Ankleide vorhanden. Zwei weitere Zimmer komplettieren das Raumangebot des Obergeschosses. Die großzügige Dachterrasse ist vom Foyer und Elternschlafzimmer des Obergeschosses zugänglich; sie erstreckt sich entlang der Westflanke des Wohnhauses und zieht sich über den Garagenbereich. Das Kellergeschoss ist abgesehen von dem Bereich für Waschen, Hobby und Heizungstechnik der Einliegerwohnung vorbehalten. Das Raumangebot der Einliegerwohnung umfasst laut Plan ein Gäste ó WC, ein Bad, ein Schlafzimmer und einen offenen Bereich mit Küche, Wohnen und Essen. Vom zuletzt genannten Bereich führt eine Terrassentüre in den am nord-/östlichen Gebäudeeck situierten Lichthof. Abweichend von der genehmigten Baueingabe ist entlang der gesamten Ostflanke des Wohnhauses eine durchgehende, massiv ausgeführte Bodenvertiefung hergestellt worden, über welche der Keller belichtet wird. Ein von der Meisenstraße aus erreichbarer PKW-Außenstellplatz ist im süd-/westlichen Eck des Grundstücks situiert. Nebengebäude sind entlang

der westlichen Grundstücksflanke errichtet. Dazu zählt eine beheizte Werkstatt mit WC für Metallarbeiten, die einen überdachten Zugang hat. Es handelt sich laut genehmigter Baueingabe um ein Bestandsgebäude, das bereits vor Errichtung des Wohnhauses im Jahr 2014 auf dem Grundstück 382/2 vorhanden war. Entlang der nord-/westlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr.: 382/2 ist ein Holzlager angeordnet. Ein Gewächshaus, das in der genehmigten Planeingabe nicht eingezeichnet ist, hat im nördlichen Abschnitt des Flurstücks 382/2 seinen Platz in zentraler Position. Die im nördlichen Abschnitt angelegte Gartenanlage besteht überwiegend aus ebenerdigen Grünflächen.

Fundamentierung

Entsprechend Begutachtung durch Augenschein zum Zeitpunkt der Ortsbegehung, am 29.11.2025, frostfreie und tragfähige Gründung der Fundamente.

Bodenplatten

Bodenplatte aus Beton mit Dämmung.

Außenwände

Holzständerbauweise.

Innenwände

Holzständerbauweise.

Geschoßdecke

Wohnhaus:

Stahlbeton über Kellergeschoss.

Holzdecke über Erdgeschoss.

PKW ó Doppelgarage:

Stahlbeton über Kellergeschoss.

Filigrandecke über PKW-Abstellbereich.

Treppen

Wohnhaus Innenbereich:

Holzstufen auf Metallkonstruktion.

Hauseingangstreppe zum Wohnbereich

Stein.

Dach

Wohnhaus:

Pultdach. Tragwerk aus Holz. Aufmontierte Solaranlage (6 Module lt. Angabe Kaminkehrer) zur Warmwasserbereitung.

Terrasse OG:

Holzbelag auf Filigrandecke.

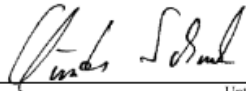
Heizung

Wohnhaus:

Bei der Ortsbegehung, welche am 29.11.2025 stattgefunden hat, wurde die Kopie eines Energieausweises von der Schuldnerin vorgelegt, welcher in der Anlage des Gutachtens einsehbar ist. Nachfolgend ist die Messbescheinigung aufgeführt:

Anschrift des Schornsteinfegerbetriebes Günter Schmelzer Bachstr. 13 96163 Gundelsheim	Datum der Arbeitsausführung: R <input checked="" type="checkbox"/> Überprüfung nach §1 KÜO* <input type="checkbox"/> Wiederholungsmessung nach § 1 Absatz 2 KÜO <input type="checkbox"/> Erstmessung nach § 14 Absatz 2 1. BImSchV <input type="checkbox"/> Wiederkehrende Messung nach § 15 Absatz 3 1. BImSchV <input type="checkbox"/> Wiederholungsmessung nach § 14 Absatz 5 1. BImSchV <input type="checkbox"/> Wiederholungsmessung nach § 15 Absatz 5 1. BImSchV
Ausfertigung für den Betreiber Betreiber/Aufstellungsort der Anlage: 5 - 23 - 14 / 1-001 96163 Gundelsheim Meisenstr. 14 Gebäudeteil: KG	

Bescheinigung	über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an einer Feuerstätte für gasförmige Brennstoffe gemäß der Verordnung über die Kehrung und Überprüfung von Anlagen (Kehr- und Überprüfungsordnung - KÜO) vom 16. Juni 2009 (BGBl. I S. 1292), nach Verordnungen nach §1 Absatz 1 Satz 3 SchfHWG oder der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen 1. BImSchV vom 26. Januar 2010, BGBl. I S.38)		
Wärmetauscher: Hersteller, Typ, Herstell-Nr. Errichtung	Leistungsbereich	Nennleistung	
Junkers, ZSB24-4C 23,8290-460-007390-7736900124,07/2015		23,6 kW	
Brenner: Hersteller, Typ, Herstell-Nr. Errichtung	Brennerart	Leistungsbereich	Brennstoff
Junkers, ZSB24-4C 23,2015	mit Gebläse	6,8 - 23,1 kW	Erdgas
Feuerstättenart	Art der Anlage		
Heizkessel (HK)	Heizung m. Brauchwasser C93		
Herstellerbescheinigung nach §6 1. BImSchV	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		
Überprüfungsergebnis gemäß KÜO (✓ = in Ordnung, X = mangelhaft, - = nicht zutreffend):			
Verbrennungsluft/Lüftung	✓	Abgasabzug	Abgasleitung ✓
Feuerstätte		an der Strömungssicherung	✓ O ₂ - Gehalt im Abgas -
Befestigung/Abstände	✓	in Brennerhöhe	✓ unverdünnter CO-Gehalt ppm
äußerer Zustand	✓	an anderer Stelle	✓ O ₂ -Differenz im Ringspalt -
Brenner/Heizgasweg	✓	Abgasklappe	✓ Lufttemperatur im Ringspalt -
Flammenbild	✓	Verbindungsstück	✓ Druckdifferenz im Ringspalt -
<input type="checkbox"/> Folgende Mängel wurden festgestellt:		<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden keine Mängel festgestellt.	
<input type="checkbox"/> Die Mängel stellen z. Zt. noch keine unmittelbare Gefahr dar, eine Überprüf. durch einen Fachbetrieb wird empfohlen. <input type="checkbox"/> Die Mängel sind aus Sicherheitsgründen zu beseitigen. <input type="checkbox"/> Aufgrund der festgestellten Mängel ist eine zusätzliche Überprüfung der Feuerungsanlage erforderlich.			

Messgeräte-Identifikationsnummer(n)	
Datum  Unterschrift des Schornsteinfegers	Falls Mängel festgestellt worden sind, die innerhalb einer Frist zu beseitigen sind, oder das Messergebnis nicht der Verordnung entspricht, geben Sie mir bitte Nachricht, sobald die Mängel beseitigt sind bzw. die Wiederholungsmessung erfolgen kann.
* Sämtliche Rechtsvorschriften dieser Bescheinigung beziehen sich auf die jeweils geltende Fassung.	

Sanitär/Warmwasser

Hauptwohnung (EG u. OG): Gäste-WC im EG mit Fenster; Tageslichtbad im OG mit Badewanne, Doppelwaschbecken; Dusche u. WC.

Einliegerwohnung im KG: Laut Plan Gäste WC innenliegend. Bad mit Waschbecken, Toilette und Dusche mit Tageslichtelement.

Werkstatt mit WC.

Elektrik

Aus der Zeit der Erbauung. Getrennte Stromzähler für Hauptwohnung im EG u. OG und der Einliegerwohnung im KG. Stromzähler sind im Technikraum des KG angebracht.

Fenster

Wohnhaus:

3 ó fachverglaste Kunststoffrahmenfenster.

Türen

Wohnhaus:

Eingangstür mit Lichtausschnitten.

Innentüren: Holz.

Doppelgarage:

Sektionaltor, mit Elektroantrieb.

Fußbodenbeläge

Wohnhaus:

Hauptwohnung im EG überwiegend gefliest, im OG Vinylboden im Schlafbereich; Bad gefliest. Kellergeschoss außerhalb der Einliegerwohnung gefliest. Im Bereich der Einliegerwohnung keine Angaben, da am Ortstermin nicht zugänglich.

Garage: Betonrohfußboden.

Werkstatt: Betonrohfußboden im Bereich des überdachten Zugangs und des Arbeitsbereichs. Gefliest in der Toilette.

Holzlege: Betonrohfußboden.

Wandverkleidung innen

Überwiegend verputzt; Nassbereiche gefliest.

Deckenverkleidungen

Verputzt im Wohnbereich.

Garage: unverputzte Betondeckenelemente.

Fassade

Wohnhaus: verputzt.

Doppelgarage: verputzt.

Werkstatt: verputzt.

Holzunterstand: Holzverbretterung.

Gewächshaus: Lichtdurchlässige Elemente.

Hausschwamm

Nicht existent in Bereichen, welche am Ortstermin einsehbar waren. Keine Angaben in Bezug auf Einliegerwohnung, da keine Innenbesichtigung möglich.

Schimmelpilz

Nicht existent in Bereichen, welche am Ortstermin einsehbar waren. Keine Angaben in Bezug auf Einliegerwohnung, da keine Innenbesichtigung möglich..

Sonstige Einbauten/Maschinen

Werkstatt für Metallbearbeitung entlang westlicher Grundstücksgrenze. Es handelt sich um ein umgebautes Bestandsgebäude (Nebengebäude).

Die beheizte Werkstatt (Werkstattofen mit Holzbefuerung) ist mit einem WC ausgestattet. Maschinen zur Metallbearbeitung wie Ständerbohrmaschine, Kappsäge, Biegemaschine, Absaugung, etc. sind darin untergebracht. Die Werkstatteinrichtung wurde nicht geschätzt.

Gewerbebetrieb

Keine Angaben.

Fremdeigentum

Keine Angaben.

Außenbereich

Grünflächen befinden sich hauptsächlich im Bereich Nord des Grundstücks. Ein Gewächshaus aus Glaselementen ist dort ebenfalls situiert. Ein Holzlager ist an der nord-/westlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Entlang der westlichen Grundstücksflanke ist eine beheizte Werkstatt mit eingebauter Toilette und überdachtem Eingangsbereich vorhanden.

Die Grundstückszufahrt liegt an der Südflanke des Grundstücks 382/2. Der Stellplatz entlang Grundstücksflanke West wurde mit Kopfsteinpflaster hergestellt. Die Befestigung des süd-/östlichen Grundstücksecks ist mit Grasbewuchs durchsetzt. Die Einfahrt zur Doppelgarage ist gepflastert (Betonpflaster). Vorgarten an der Grundstücksflanke Süd mit geringen Anforderungen an Pflege und Unterhaltung.

Zusammenfassung des Gebäudezustands

Zustand Fundamentierung

Gemäß den vorliegenden Baueingabeplanungen ist eine ordnungsgemäße Gründung in frostfreier Tiefe erfolgt. Das Vorhandensein von Gebäudeschiefstellungen konnte bei der Ortsbegehung mit bloßem Augenschein nicht festgestellt werden. Bodenabgrabungen zur Überprüfung des Fundamentierungszustandes hätten den Gutachtenrahmen überschritten und sind aus diesem Grund nicht erfolgt. Eine Haftung hinsichtlich des Zustandes der Fundamentierung wird von der Gutachterin ausgeschlossen.

Zustand Gebäudehülle

Wohnhaus, Doppelgarage, Nebengebäude:

Intakte Gebäudehülle gemäß Begutachtung durch Augenschein am 29.11.2025.

Zustand Dach

Wohnhaus, Doppelgarage, Nebengebäude:

Gemäß der Begutachtung durch Augenschein am 29.11.2025 regensicher.

Zustand Heizung

Wohnhaus, Werkstatt:

Es wird auf den Unterpunkt Heizung verwiesen.

Zustand Außenanlagen

Gepflegt.

Zustand innen

Das Anwesen auf dem Flurstück 382/2 konnte am Tag der Ortsbesichtigung am 29.11.2025 mit Ausnahme der Einliegerwohnung besichtigt werden. Soweit im Rahmen der Ortsbegehung erkennbar, zeigten sich sowohl das Wohnhaus als auch die Nebengebäude in einem gepflegten Zustand, welcher den Anforderungen der Zeit an das Wohnen umfänglich entspricht.

Wertermittlung

Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der zum Bezugszeitpunkt der Verkehrswertermittlung auf dem Immobilienmarkt zu erzielen wäre. Die Grundlage für die Verkehrswertermittlung bilden hierbei die rechtlichen Gegebenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des zu bewertenden Objekts, sowie die Lage auf dem Grundstücksmarkt. Des Weiteren erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse.

Verfahrensübersicht

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) definiert drei Wertermittlungsverfahren:

- 1.) Vergleichswertverfahren (§§24-26 ImmoWertV21)
- 2.) Ertragswertverfahren (§§27-34 ImmoWertV21)
- 3.) Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV21)

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren als Grundlage für die Verkehrswertermittlung eignet sich für solche Immobilien, bei denen eine ausreichende Menge an Vergleichsobjekten vorhanden ist, die aufgrund ihrer Werthaltigkeit mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen und verglichen werden können. Aus diesem Grund ist es sinnvoll das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken heranzuziehen. Weniger passend ist dieses Verfahren jedoch für Unikate, die aufgrund ihrer Lage und Konzeption speziell sind und deswegen nur unzureichend mit anderen Objekten abgeglichen werden können.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird dann angewendet, wenn für eine Immobilieninvestition die Ertragszielung im Vordergrund steht. Bei solchen Immobilieninvestitionen handelt es sich meist um Wohnbauten ab drei Wohneinheiten, um gewerbliche Immobilien und Betreiberimmobilien wie z.B. Krankenhäuser, Freizeitimmobilien und Hotels.

Sachwertverfahren

Die Verwendung des Sachwertverfahrens ist dann sinnvoll, wenn die Immobilie eigen genutzt wird und nicht der Ertragsgedanke im Vordergrund steht. Dies trifft z.B. auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu, die zur Eigennutzung verwendet werden.

Verfahrenswahl

Maßgebend ist im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren, da es sich bei dem zu bewertenden Anwesen um ein eigen genutztes Objekt handelt, das entsprechend den individuellen Wünschen der Erbauer gestaltet worden ist. Um das Ergebnis des Sachwertverfahrens auf Plausibilität zu überprüfen, wird das Bewertungsobjekt mit dem Ertragswertverfahren gegen gerechnet. Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei dem zu bewertenden Anwesen um ein Unikat, das in Hinblick auf Lage und Konzeption speziell ist. Datenmaterial für einen Abgleich mit Verkaufsfällen aus der näheren Umgebung in den zurück liegenden zwei Jahren ist vom Gutachterausschuss des Landkreises Bamberg eingeholt worden. Jedoch lässt die geringe Datenverfügbarkeit und die schwache Datenbasis mit bedingt hinreichender Entsprechung zum Bewertungsobjekt allenfalls eine Verwendung des nachfolgend aufgeführten Verkaufsfalls im Sinne einer Orientierung in Hinblick auf die Verkehrswertbestimmung zu.

Bodenwert

Die Grundstücksgröße des Flurstücks 382/2 in 96163 Gundelsheim, Meisenstraße 14, umfasst eine Fläche von 745 m².

Die Bodenwertermittlung wird durchgeführt auf der Grundlage der Bodenrichtwertauskunft des Landratsamtes Bamberg, telefonisch übermittelt durch den Gutachterausschuss, Herr Rügheimer, am 20.11.2025 um 14:28 Uhr. Dieser hat im genannten Bereich einen Wert in Höhe von 260,00 €/m² (Stichtag 01.01.2024). Für das Flurstück 382/2 ergibt sich somit ein Bodenwert wie folgt:

$$745 \text{ m}^2 \times 260,00 \text{ €/m}^2 = 193.700 \text{ €}$$

Der Bodenwert wird gerundet mit **193.000 €** festgestellt.

Sachwertwertermittlung

Bauwert Wohnhaus

Kostenkennwert ó frei stehendes Wohnhaus mit Einliegerwohnung, flach geneigtes Dach, voll unterkellert, mit Erdgeschoss und Obergeschoss óTyp 1.13 ó überwiegend Standardstufe 3 - 900 €/m².

Anmerkung zum Herstellungswert der baulichen Anlagen:

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der Normalherstellungskosten ermittelt. Dabei handelt es sich um Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 (NHK 2010), welche durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland wiedergeben. Die Normalherstellungskosten errechnen sich in Abhängigkeit von Gebäudetyp, Gebäudestandard, Kostenkennwerten und weiteren Hinweisen. Beachtet werden muss außerdem, dass sich die Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, wohingegen der Wertermittlungsstichtag im Jahr 2025 liegt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein frei stehendes Wohnhaus mit Einliegerwohnung, das vollständig unterkellert ist. Eine unterkellerte Doppelgarage schließt direkt an die Wohnhauswestflanke an. Bei der Überdachung des Wohnhauses handelt es sich um ein flach geneigtes Dach (Pulldach). Die PKW-Doppelgarage hat ein Flachdach über welchem sich eine Dachterrasse befindet. Unter Zugrundelegung der ImmoWertV21 §36 ist ein Regionalfaktor in der Berechnung mit einzukalkulieren, welcher Modellparameter zur Anpassung an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist. Gemäß Angabe des Gutachterausschusses des Landkreises Bamberg, Herr Dominik Rügheimer (Telefonat am 15.12.25 um 12:00 Uhr) ist hierfür ein Wert in Höhe von 1,0 anzusetzen. Dies führt zu einem Herstellungswert der baulichen Anlagen in Höhe von 900 €/m². Auf der Basis einer sachverständigen Würdigung der Standardmerkmale, welche in der ImmoWertV21, Anlage 4/III angegeben sind, ist für das Bewertungsobjekt ein Gebäudestandard maßgebend, welcher überwiegend der Stufe 3 entspricht.

Unter Berücksichtigung von Hausart, Hauskonzeption und Gebäudestandard der Stufe 3 ergibt sich für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der ImmoWertV21, Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1), eine 80-jährige Gesamtnutzungsdauer.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses incl. daran angegliederter Doppelgarage auf dem Flurstück 382/2

Bruttogrundfläche gemäß Baugenehmigung von 2014 incl. Doppelgarage 437,65 m²

Preisindex III. Quartal 2025 (Basisjahr 2021 = 100) 134,3

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, III. Quartal 2025 Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden)

Zur Plausibilisierung:

<https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/BPI-LR.jsp>, Zugriff am 12.12.2025;

<https://www.light-soft.de/bindex.htm>; Zugriff am 12.12.2025;

Preisindex 2010 (Basisjahr 2021 = 100) 70,8

Anmerkung zur Indizierung der Normalherstellungskosten NHK 2010 auf den Wertermittlungsstichtag im Jahr 2025:

Zur Berechnung des Herstellungswertes der baulichen Anlage werden die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 herangezogen (NHK 2010).

Für die Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlage müssen die Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag indiziert werden. Dies erfolgt

wiederum mit den Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes, welche als Basisjahr für den Baupreisindex das Jahr 2021 verwenden (vgl. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, III/ 2025).

Die Indizierung der Normalherstellungskosten wird folgendermaßen vorgenommen:

Index zum Wertermittlungsstichtag, dem 29.11.2025 (Basisjahr 2021 = 100)
_____ x NHK 2010 =

Durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basisjahr 2021 = 100)

Gebäudetyp 1.13 ó frei stehendes Wohnhaus mit Einliegerwohnung zieht sich über KG (voll unterkellert), EG, OG. Direkt daran angeschlossen PKW-Doppelgarage, ebenfalls mit Unterkellerung. Dachform: Wohnhaus mit Pultdach, Garage Flachdach mit darüber liegender Dachterrasse. Wohnhaus mit Doppelgarage ó Typ 1.13 ó Kostenkennwert 900 €/m² incl. Berücksichtigung angesetzter Regionalfaktor: 1,0 (tel. Rücksprache Gutachterausschuss Bamberg, Herr Dominik Rügheimer am 15.12.2025 um 12:00 Uhr)

Indizierte Normalherstellungskosten:

134,3
_____ x 900 €/m² = 1,90 x 900 = 1.710,00 €/m²

70,8

BGF Wohnhaus = **437,65 m²**

Herstellungswert der baulichen Anlage gesamt:

437,65 m² x 1.710,00 = 748.381,50 €

Der Herstellungswert der baulichen Anlage des Wohnhauses mit Doppelgarage wurde gerundet zu **748.000 €** festgestellt.

Ausstattungsstandard 3

Alterswertminderung des Wohnhauses

Wertermittlungsstichtag

im Jahr 2025

Gesamtnutzungsdauer (GND)

80 Jahre

Seit der Erbauung sind keine grundlegenden, wertbestimmenden Modernisierungen vorgenommen worden, somit 1 Modernisierungspunkt, nicht modernisiert.

Relatives Alter = Alter / Gesamtnutzungsdauer (GND) x 100 = 11 / 80 x 100 % = 13,80 % < 60 %.

(vgl. ImmoWertV21 ó Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer)

Restnutzungsdauer (RND) = Gesamtnutzungsdauer (GND) ó Alter

RND = 80 ó 11

RND = 69 Jahre

Restnutzungsdauer 69 Jahre

Wertminderung wegen Alters linear, vgl. ImmoWertV21 § 38:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} \text{ ó Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$
$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{(80 \text{ ó } 69)}{80} \times 100$$

80

Alterswertminderung in % = 13,80 %

Der Wert der baulichen Anlage wird aufgrund des Alters um 13,80 [%] ihres Wertes gemindert.

Berechnung des geminderten Gebäudewertes:

Geminderter Gebäudewert = Unverminderter Gebäudewert ó Wertminderung [%] x
unverminderter Gebäudewert

Geminderter Gebäudewert = 748.000 € - 13,80 [%] x 748.000 €

Geminderter Gebäudewert = 644.776,00 €

Die **alterswertgeminderten Herstellungskosten** des Wohnhauses mit Doppelgarage betragen gerundet **644.000 €**.

Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen:

Außenanlagen einfacher Art und Ausführung. Die Nebengebäude (Werkstatt mit überdachtem Eingang, Gewächshaus u. Holzlege) werden den Außenanlagen zugeordnet. Gleiches gilt für den PKW Außenstellplatz. Die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen werden gerundet mit einem Wert von **5.000 €** angesetzt.

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes von Grundstück und baulichen Anlagen:

Alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus mit integrierter Doppelgarage **644.000 €**

Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen **5.000 €**

incl. Außenstellplatz

Bodenwert (Fl.-Nr.: 382/2) 193.000 b

Vorläufiger Sachwert NHK 2010 842.000 b

Marktanpassung

Sachwertfaktor: + 0 % + ----- b

Sachwertfaktor 1,00

Gundelsheim liegt im Landkreis Bamberg. Gemäß telefonischer Angabe des Gutachterausschusses des Landkreises Bamberg, Herr Dominik Rügheimer am 15.12.2025 um 12:00 Uhr, ist keine Veröffentlichung zu Sachwertfaktoren im Bereich des Bewertungsobjekts existent. In einem weiteren Gespräch mit Herrn Engel vom Gutachterausschuss Bamberg am 07.01.2026 um 9:10 Uhr wurde der Hinweis gegeben, dass intern der Schwankungsbereich von verwendeten Sachwertfaktoren im Landkreis Bamberg objektbezogen zwischen 0,9 und 1.1 liegt. Im vorliegenden Fall wurde die nur bedingte Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts aufgrund seiner großen Flächen im Vergleich zu ähnlich konzeptionierten Objekten und auch der Einwohnerrückgang im Bereich Gundelsheim berücksichtigt. Dies führt in der nachfolgenden Berechnung unter Zugrundelegung einer ganzheitlichen Betrachtung und sachverständigen Würdigung der Gesamtsituation vor Ort zu einem Sachwertfaktor in Höhe von 1,00.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 842.000 b

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Restwert Anlage Solarthermie, lt. Energieausweis Baujahr 2014
Herstellungskosten für Wohnhaus mit Einliegerwohnung ca. 10.000 b
Abzgl. Alterswertminderung (linear 11/20) x 0,55 - 5.500 b
Restwert Solaranlage (vgl. Troff Seite 97 ff.) **+ 4.500 b**

- Risikoabschlag aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung in der Einliegerwohnung
ca. 2 % Marktangepasster vorläufiger Sachwert - ca. **16.840 b**

Gesamtsumme der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale - ca. -----
12.340 b

Sachwert (Verkehrswert) 829.660 b

Sachwert (Verkehrswert) Fl.-Nr.: 382/2

Der Sachwert des Flurstücks 382/2 beträgt gerundet insgesamt **829.000 b**.

Ertragswertermittlung

Fl.-Nr.: 382/2

In der nachfolgenden Ertragswertberechnung wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt einer nachhaltigen Vermietbarkeit zugeführt wird, in welcher marktübliche Erträge erzielt und Mietverträge basierend auf nutzbaren Wohnflächen abgeschlossen werden. Die Wohnflächenverordnung (WoFIV) ist in diesem Zusammenhang maßgebend und bestimmt im vorliegenden Fall die anzusetzenden Größen. Unter Berücksichtigung von Marktgängigkeit und baulichen Gegebenheiten wird in der nachfolgenden Berechnung davon ausgegangen, dass die im KG befindliche Einliegerwohnung separat von der Hauptwohnung in Erd-u.

Obergeschoss zur Vermietung angeboten wird. Als Ermittlungsgrundlage für die Wohnflächenberechnung diente die Baueingabe aus dem Jahr 2014. Die PKW ó Stellplätze gehen als Aufpreis zur Wohnungsmiete in die Ertragswertberechnung mit ein.

Folgende Berechnungsgrößen kamen in der nachfolgenden Berechnung zum Ansatz:

Kaltmiete Wohnraum: 298,00 m² (WoFIV) x 9,50 €/m²Mt. = 2.831,00 €/Mt.

Miete für einen Außenstellplatz = 25 €/Mt.

Miete für 2 Garagenstellplätze = 2 x 40 €/Mt. = 80 €/Mt.

Gesamtmiete = 2.831 €/Mt + 25 €/Mt + 80 €/Mt = 2.936 €/Mt

Die in der Ertragswertberechnung angesetzten Kaltmieten sind auf Grundlage einer Internetrecherche und Erfahrungswerten der Gutachterin ermittelt worden.

(vgl. www.immoscout24.de/immobilienbewertung/immobilienpreise.htm).

(vgl. www.immowelt.de).

(vgl. www.meinestadt.de)

(vgl. <https://www.miete-aktuell.de>)

§32 ImmoWertV21 ó Ermittlung Bewirtschaftungskosten Wohnbereich gemäß ImmoWertV21 Anlage 3:

1.) Verwaltungskosten: 298 €/Jahr je Wohngebäude bei Ein-u. Zweifamilienhäusern

Die Anpassung der Verwaltungskosten entsprechend der Erhöhung des

Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes ergibt sich wie folgt:

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/kpre510.html#250156>, Zugriff am 28.12.2025 um 21:09 Uhr)

Alter Indexwert Stand Januar 2021 = 101

Neuer Indexwert Stand November 2025 = 122,7

Für den prozentualen Erhöhungsbetrag gilt die Formel:

$[(\text{neuer Indexwert} : \text{altem Indexwert}) \times 100] - 100 =$

$[(122,7 : 101) \times 100] - 100 = 21,50 \%$

Die angepassten Verwaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex

298 €/Jahr + 298 €/Jahr x 21,50 % = Verwaltungskosten angepasst

298 €/Jahr + 64,07 = Verwaltungskosten angepasst

362,07 €/Jahr = Verwaltungskosten angepasst

Die angepassten Verwaltungskosten betragen 362,07 p/Jahr

- 2.) Instandhaltungskosten: 298,00 m² Wohnfläche x 11,70 p/m²Jahr = 3.486,60 p/Jahr (Stand 01.01.2021)

Die angepassten Instandhaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex

3.486,60 p/Jahr + 3.486,60 p/Jahr x 21,50 % = Instandhaltungskosten angepasst

3.486,60 p/Jahr + 749,62 p/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst

4.236,22 p/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst

Die angepassten Instandhaltungskosten betragen 4.236,22 p/Jahr

- 3.) Mietausfallwagnis: 2.831,00 p/Mt x 12 Mt x 0,02 = 679,44 p/Jahr

Das Mietausfallwagnis beträgt 679,44 p/Jahr.

Bewirtschaftungskosten gesamt/Jahr = 362,07 p/Jahr + 4.236,22 p/Jahr + 679,44 p/Jahr

Bewirtschaftungskosten Wohnen gesamt/Jahr = 5.277,73 p/Jahr

§32 ImmoWertV21 ó Ermittlung Bewirtschaftungskosten für 2 Garagenplätze und 1 Außenstellplatz gemäß ImmoWertV21 Anlage 3:

- 4.) Verwaltungskosten: 39 p/Jahr je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Verwaltungskosten für 2 Garagenstellplätze und einem Außenstellplatz = 3 x 39 p/Jahr = 117 p/Jahr

Die Anpassung der Verwaltungskosten entsprechend der Erhöhung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes ergibt sich wie folgt:

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/kpre510.html#250156>, Zugriff am 28.12.2025 um 21:09 Uhr)

Alter Indexwert Stand Januar 2021 = 101

Neuer Indexwert Stand November 2025 = 122,7

Für den prozentualen Erhöhungsbetrag gilt die Formel:

$$\left[\frac{(\text{neuer Indexwert} : \text{altem Indexwert}) \times 100}{100} - 100 \right] = \left[\frac{(122,7 : 101) \times 100}{100} \right] \text{ ó } 21,50 \%$$

Die angepassten Verwaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex

117 p/Jahr + 117 p/Jahr x 21,50 % = Verwaltungskosten angepasst

117 p/Jahr + 25,16 = Verwaltungskosten angepasst

142,16 p/Jahr = Verwaltungskosten angepasst

Die angepassten Verwaltungskosten betragen 142,16 p/Jahr

- 5.) Instandhaltungskosten: 88 p/Jahr (Stand 01.01.2021) je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich Schönheitsreparaturen

Instandhaltungskosten gesamt für 2 Garagenstellplätze und einen Außenstellplatz = 3 x 88
p/Jahr = 264 p/Jahr

Die angepassten Instandhaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Instandhaltungskosten alt (Stand Januar
2021) x prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex

264,00 p/Jahr + 264,00 p/Jahr x 21,50 % = Instandhaltungskosten angepasst

264,00 p/Jahr + 56,76 p/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst

320,76 p/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst

Die angepassten Instandhaltungskosten betragen 320,76 p/Jahr

6.) Mietausfallwagnis: $(25,00 \text{ p/Mt} + 40 \text{ p/Mt} + 40 \text{ p/Mt}) \times 12 \text{ Mt} \times 0,02 = \underline{25,20 \text{ p/Jahr}}$

Das Mietausfallwagnis für die 3 PKW ó Stellplätze beträgt gerundet 25,20 p/Jahr.

Bewirtschaftungskosten PKW ó Stellplätze gesamt/Jahr = 142,16 p/Jahr + 320,76 p/Jahr +
25,20 p/Jahr

Bewirtschaftungskosten PKW ó Stellplätze gesamt/Jahr = 488,12 p/Jahr

Bewirtschaftungskosten Wohnen und PKW-Stellplätze gesamt/Jahr = 5.277,73 p/Jahr + 488,12
p/Jahr = 5.765,85 p/Jahr

Die Bewirtschaftungskosten für Wohnen und PKW-Stellplätze betragen insgesamt **5.765,85
p/Jahr**.

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (vgl. ImmoWertV21 - Anlage 1)

Liegenschaftszinssatz: 3,2 %

Der Gutachterausschuss des Landkreises Bamberg hat keine Liegenschaftszinssätze
veröffentlicht. Dies erforderte für das in Gundelsheim situierte Bewertungsobjekt den Zugriff
auf Veröffentlichungen zu Liegenschaftszinssätzen benachbarter Landkreise mit annähernd
übereinstimmenden Größen zur Beschreibung der Kaufkraft.

Eingedenk dessen wurde im vorliegenden Fall der Bezug hergestellt zu der Veröffentlichung des
Gutachterausschusses des Freistaates Thüringen §Liegenschaftszinssätzen und

Rohrertragsfaktoren 2025 für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises
Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhlö (vgl. <https://tlbg.thueringen.de/ueber-uns/aktuelle-informationen/artikel/liegenschaftszinssaetze-und-rohertragsfaktoren-2025-fuer-das-gebiet-des-landkreises-hildburghausen-des-landkreises-schmalkalden-meiningen-und-der-kreisfreien-stadt-suhl>, Zugriff am 29.12.2025 um 18:04 Uhr), welcher für das genannte Gebiet
für Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser einen mittleren Liegenschaftszins in Höhe von 3,28 %
errechnet hat. In der genannten Veröffentlichung ist der Liegenschaftszinssatz auf Seite 15 zu
finden. Zur Plausibilitätsprüfung wurde ein Abgleich mit den Empfehlungen des
Immobilienverbandes Deutschland (IVD), Stand: Januar 2025, vorgenommen. Darin wird für
den Gebäudetyp A5 §Einfamilienhaus (EFH) mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus ó,
Liegenschaftszinssätze zwischen 1,5% - 4,5 % angegeben.

Hieraus generiert sich für das Bewertungsobjekt ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **3,2%**.

Berücksichtigt wird dabei sowohl der rückläufige Einwohnertrend in Gundelsheim trotz der
Nähe zur Stadt Bamberg als auch die vergleichsweise etwas schwächere Kaufkraft der Stadt

Suhl (vgl. <https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>, Zugriff am 29.12.2025 um 18:36 Uhr).

Bodenwert: 193.000,00 €

Restnutzungsdauer: 69 Jahre.

Vervielfältiger/Zeitrentenbarwertfaktor: gemäß ImmoWertV 21 § 34

Kapitalisierungsfaktor (KF) = $(q^n \cdot 1) / [q^n \cdot (q - 1)]$

$q = 1 + LZ$

$n = \text{Restnutzungsdauer} = 69 \text{ Jahre}$

$KF = 27,69$

Ermittlung des Ertragswertes nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren:

Jährlicher marktüblicher Rohertrag:

Rohertrag der baulichen Anlagen pro Jahr = $(2.831,00 \text{ €/Mt} + 25 \text{ €/Mt} + 2 \times 40 \text{ €/Mt}) \times 12 \text{ Mt}$
 = $2.936 \text{ €/Mt} \times 12 \text{ Mt} = \underline{35.232,00 \text{ €/Jahr}}$

Bewirtschaftungskosten gesamt: - 5.765,85 €/Jahr

Jährlicher Reinertrag **29.466,15 €/Jahr**

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

$193.000 \text{ €} \times (2.936,00 \text{ €} / (2.936,00 \text{ €} + \dots + \dots)) \times 3,2 \%$ = - 6.176,00 €/Jahr

Bodenwert \times (Miete Bewertungsobjekt⁺ / (Miete Bewertungsobjekt + ... + ...)) \times Liegenschaftszins

Reinertrag der baulichen Anlagen = **23.290,15 €/Jahr**

Kapitalisierungsfaktor = 27,69

(bei einer Restnutzungsdauer von 69 Jahren und Liegenschaftszinssatz 3,20 %)

Ertragswert der baulichen Anlagen = Reinertrag der baulichen Anlage \times Kapitalisierungsfaktor

Ertragswert der baulichen Anlage

des Wohnhauses = $23.290,15 \text{ €/Jahr} \times 27,69 = \underline{644.904,25 \text{ €}}$

Der Ertragswert beträgt gerundet 644.000 €.

Ertragswertzusammenstellung der baulichen Anlagen des Flurstücks 382/2 gerundet

Ertragswert Wohnhaus **644.000 €**

Bodenwert **+ 193.000 €**

Vorläufiger Ertragswert **837.000 €**

Zusätzliche Marktanpassung +/- 0 €

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert **837.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - **12.340 p**
 (Siehe boG oben)

Summe **824.660,00 p**

Ertragswert Flurstück 382/2 gesamt (gerundet) 824.000 p

Ertragswertverfahren Sensibilitätsanalyse (Stabilitätstest):

In der Sensitivitätsanalyse wird abschließend untersucht, wie die durchgeführte Ertragsbewertung auf graduelle Bodenwertveränderungen reagiert. Ausgehend von einem ermittelten Bodenwert in Höhe 193.000 wird dieser in beide Richtungen um (+/-) 20% variiert. Wenn die sich daraus ergebende Veränderung des Ertragswertes die 7%-Grenze nicht überschreitet, ist das Ertragsgrundstück als nicht bodenwertlastig einzuordnen. Dies bedeutet wiederum, dass der Bodenwert für das Ergebnis des Ertragswertverfahrens als nicht entscheidungsrelevant anzusehen ist.

Bodenrichtwert	Ertragswert	Veränderung absolut	Veränderung relativ
Bezogen auf den gerundeten Bodenwert in Höhe von 154.400 p	785.400,00 p	Minus 38.600,00 p	Minus 4,70 %
193.000 p (Ausgangswert)	824.000,00 p	0 p	0%
Bezogen auf den gerundeten Bodenwert in Höhe von 231.600 p	862.600,00 p	Plus 38.600,00 p	Plus 4,70 %

Fazit: Da die relative Veränderung des Ertragswertes bei einer jeweils 20%-igen Veränderung des Bodenwertes mit 4,70 % unter der 7 %-Grenze liegt, ist das Anwesen der Flurnummer 382/2 als nicht bodenwertlastig einzustufen.

Der Ertragswert des Anwesens der Flurnummer 382/2 beträgt gerundet **824.000 p.**

Vergleichswertermittlung

Vergleichswert:

Lediglich ein Verkaufsfall aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Bamberg kann für das Bewertungsobjekt als Orientierungswert herangezogen werden.

Die Eckdaten lauten dabei wie folgt:

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, teilunterkellert, darüber Fertighaus, Wohnfläche 248 m², Dachform: Satteldach, Grundstücksgröße 1.170 m², Bodenrichtwert 260 p/m², errichtet in Gundelsheim, Baujahr 2005, Verkauf im Jahr 2024, Verkaufspreis: **843.000 p.**

Das genannte Datenmaterial für wurde vom Gutachterausschuss Bamberg sowohl telefonisch am 20.11.2025 um 14:28 Uhr bei Herrn Rügheimer abgefragt als auch schriftlich am 25.11.2025 übermittelt, E-mail, DominiK.Ruegheimer@lra-ba.bayern.de.

Bewertungsobjekt:

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Baujahr 2014

Grundstückgröße: 745 m².

Wert Wohnfläche Bewertungsobjekt 298 m² (WoFIV).

Voll unterkellertes Einfamilienhaus , Vollunterkellerung in Massivbauweise, darüber EG.

Stellt man Vergleichsobjekt und Bewertungsobjekt einander gegenüber, so fällt auf, dass das Vergleichsobjekt eine etwas geringere Wohnfläche bei gleichzeitig größerem Grundstück aufweist, etwas früher erbaut (ca. 10 Jahre) und nur teilunterkellert ist.

Verkehrswert Fl.-Nr.: 382/2

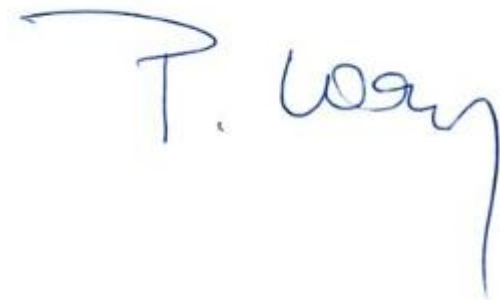
Als maßgebend wird für die Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren angesehen. Es handelt sich beim Bewertungsobjekt um ein Unikat mit Fl.-Nr.: 382/2, welches in 96163 Gundelsheim, Meisenstraße 14, situiert ist. Zur Plausibilitätskontrolle wurde eine Gegenrechnung mit dem Ertragswertverfahren vorgenommen und zudem ein Vergleichsobjekt aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Bamberg in die Überlegungen miteinbezogen.

Der Verkehrswert beträgt gerundet **829.000 €**.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 29.11.2025 von mir persönlich besichtigt.

Ich versichere hiermit ausdrücklich, dass die durchgeführte Wertermittlung von mir unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt wurde.

Bad Neustadt/Saale, den 30.12.2025



Dipl.-Ing.(FH) M.Eng. Petra Wolf

Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Literatur zur Wertermittlung

- 1.) Kleiber, Wolfgang:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Verlag 2020.
- 2.) Rössler, Rudolf; Langner, Johannes ; Simon, Jürgen; Kleiber, Wolfgang:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8.Auflage, Luchterhand Verlag 2005.
- 3.) Ross, Franz W.; Brachmann, Rolf:
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 20.Auflage, Oppermann ó Verlag 2012.
- 4.) Sommer, Götz; Kröll, Ralf:
Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5.Auflage, Werner Verlag 2017.
- 5.) Troff, Herbert;
Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 2.Auflage,
Mediengruppe Oberfranken Fachverlag GmbH & Co. KG, Kulmbach 2017.

Rechtsgrundlagen und Informationsblätter

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.Januar 2023.
- 2.) Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der letzten Änderung vom 16.12.2022
- 3.) BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BKI Baukosten 2022 ó Teil 1 - 3 ó Statistische Kostenkennwerte für Gebäude,
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern 2022.
- 4.) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):
Bürgerliches Gesetzbuch ó in seiner letzten Änderung vom 14.März 2023.
- 5.) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen:
Normalherstellungskosten 2010 NHK 2010.
- 6.) Immobilienmarktbericht Deutschland 2021, herausgegeben vom Arbeitskreis der oberen
Gutachterausschüsse, zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüssen in der
Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), Stand Dezember 2021.
- 7.) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21).
- 8.) Immobilienverband Deutschland (IVD) ó Spanne der Liegenschaftszinssätze,
Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten: Stand Januar 2025.
- 9.) Statistisches Bundesamt:
Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17 Reihe 4 ó IV. Quartal, Statistisches
Bundesamt Wiesbaden 2022 sowie
(vgl.
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, I/ 2024).
- 10.) Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFIV) - 2004.
- 11.) Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2025 - Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises
Schmalkalden ó Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl.

Anlagen

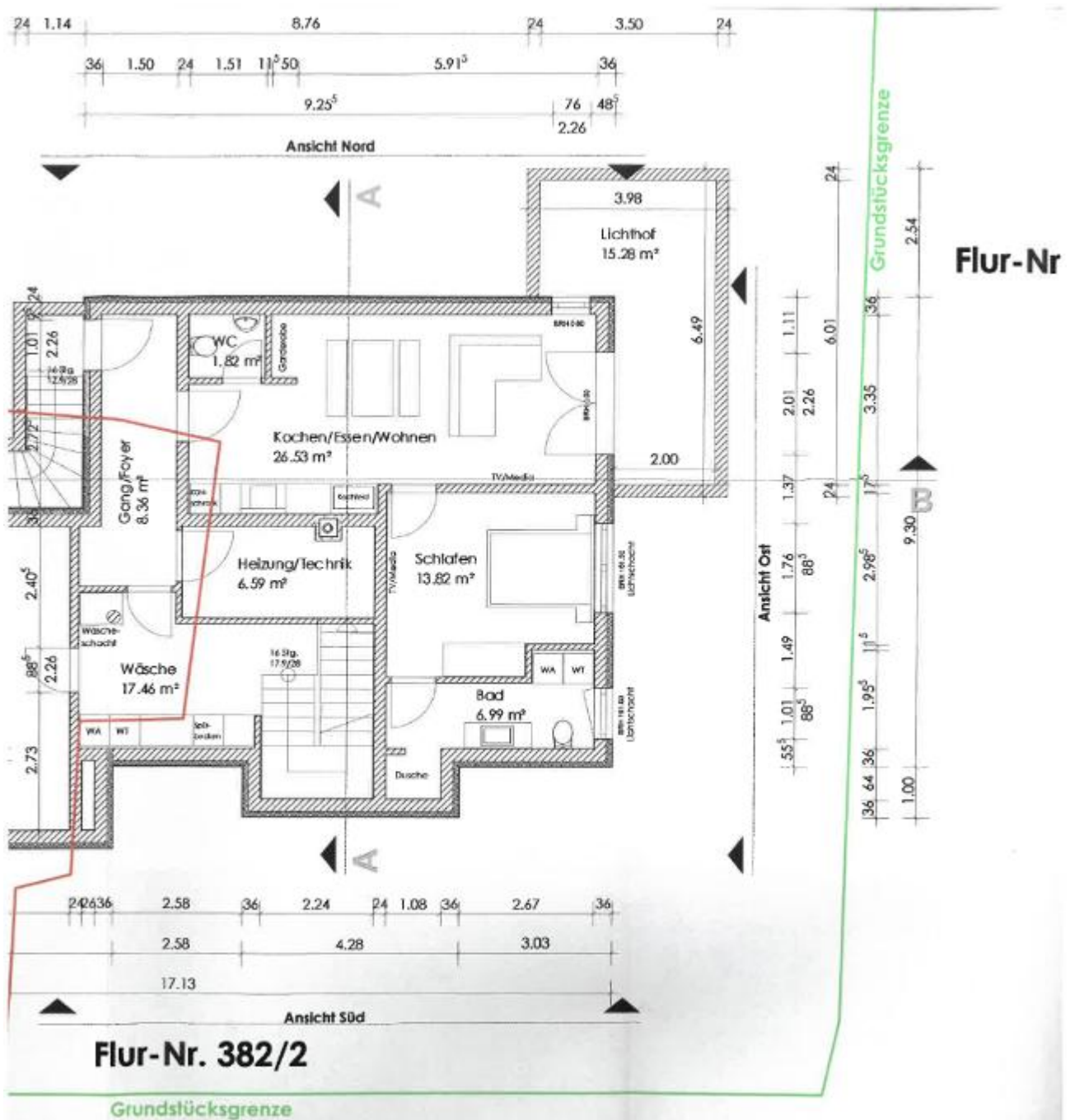
Anlage 1: Übersichtskarte



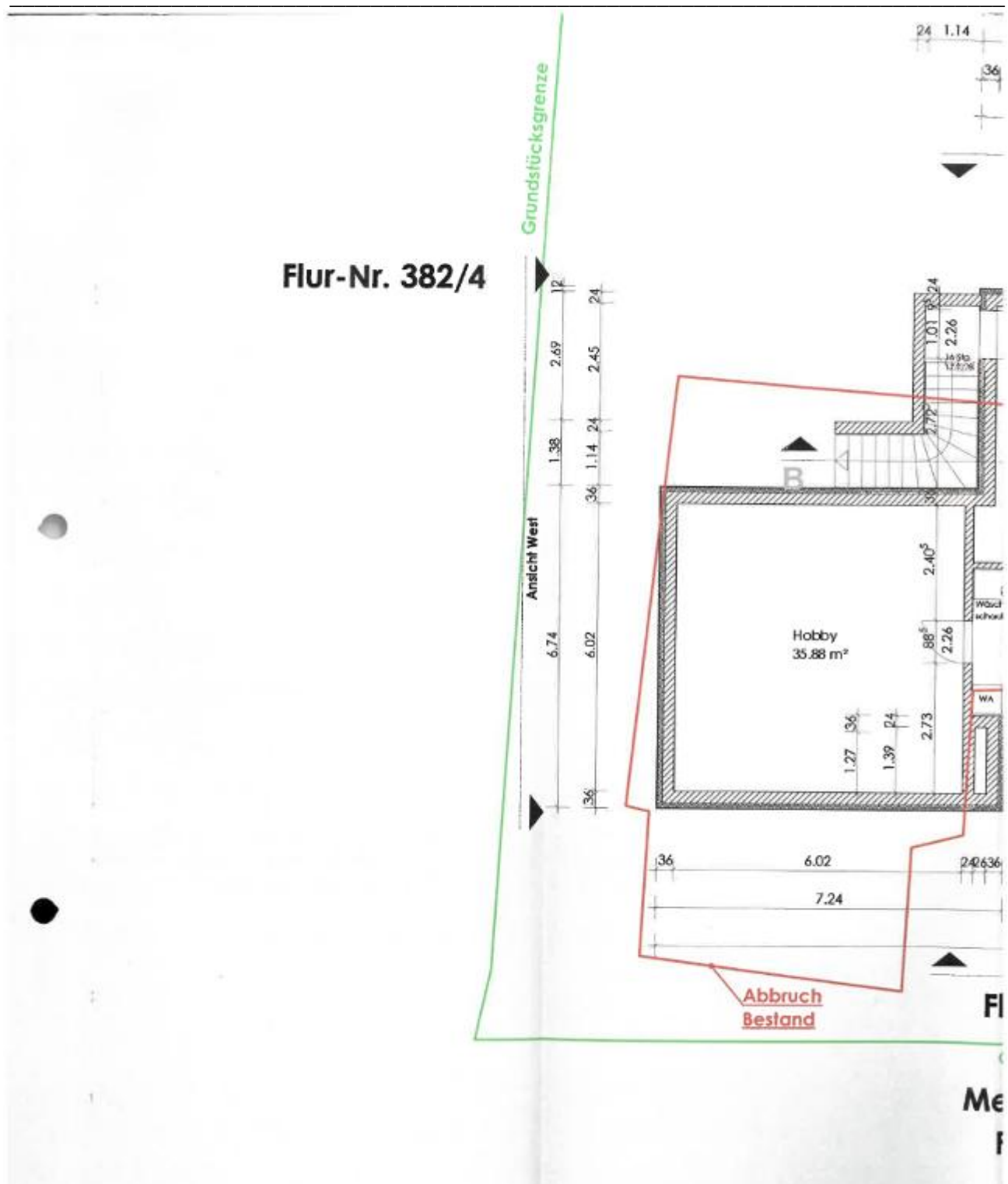
Datenquelle: <https://atlas.bayern.de/?c=656233,5494971&z=11&r=0&l=atkis&mid=2>; Zugriff am 21.11.2025; (Pfeil markiert die Ortschaft 96163 Gundelsheim).

Az 3 K 57/25 - Wohnhaus mit Doppelgarage und Nebengebäuden in 96163 Gundelsheim,
Meisenstr.: 14, Fl.-Nr.: 382/2.

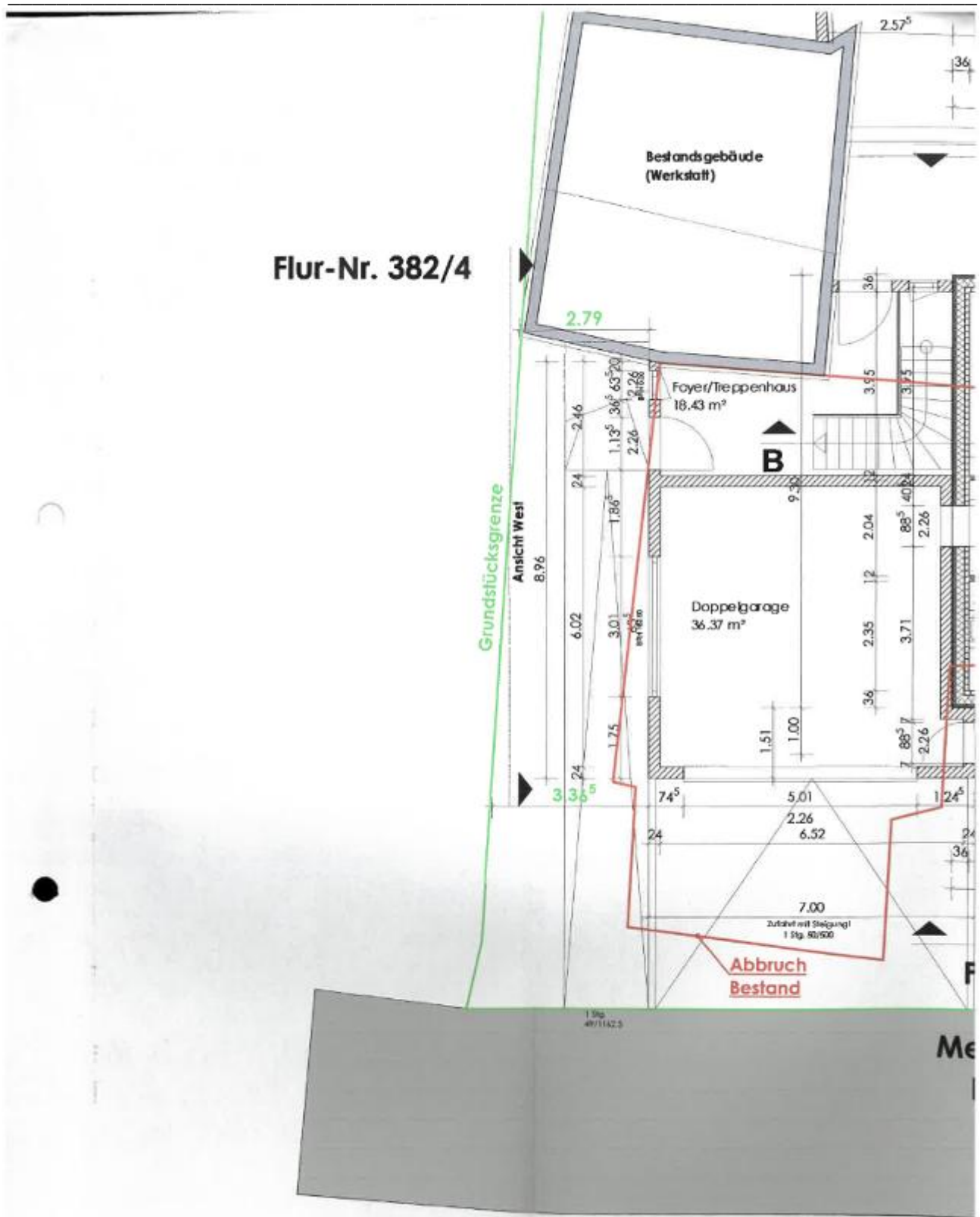
Anlage 3: Grundrisse.



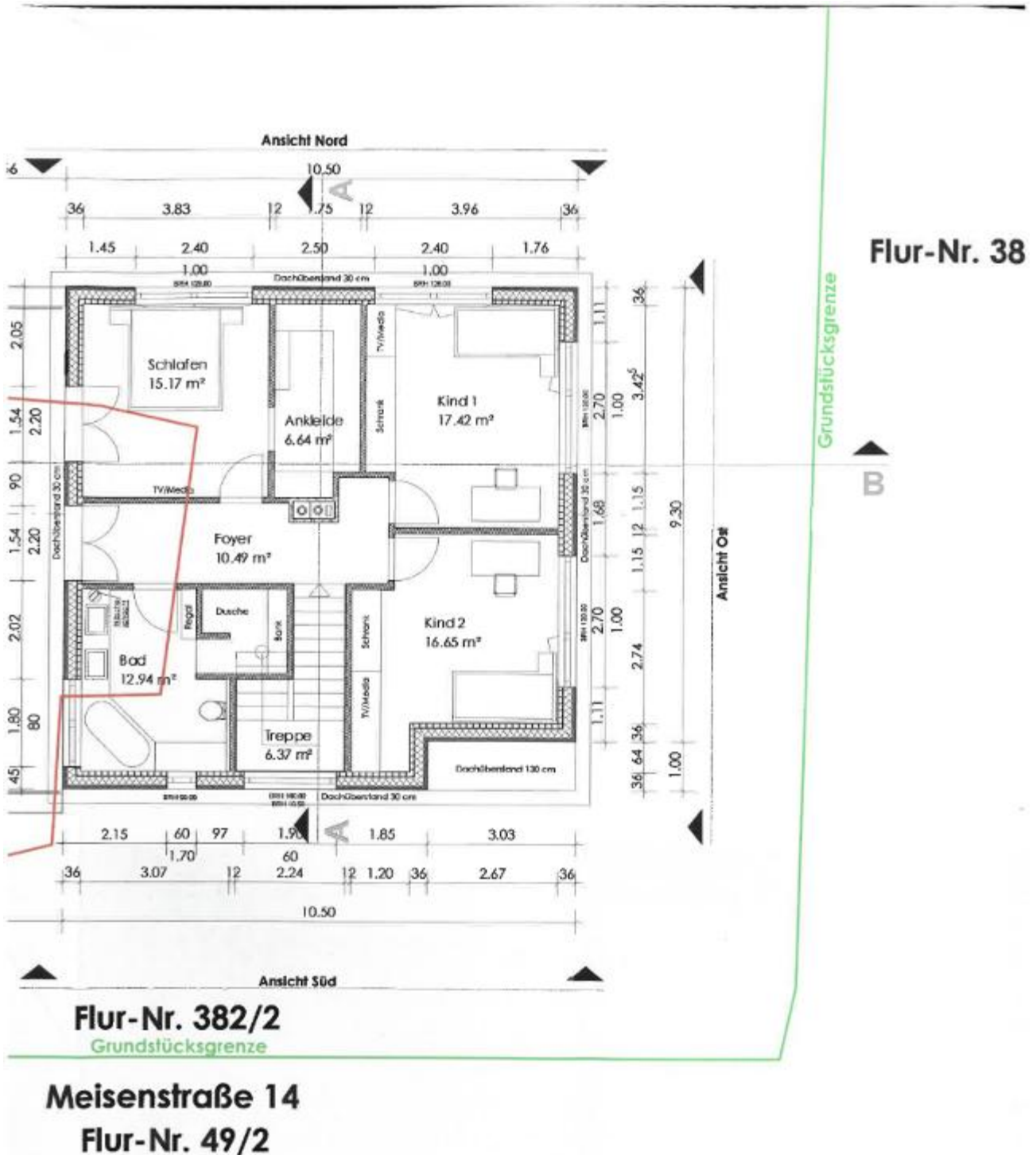
Grundriss Kellergeschoss des Wohnhauses aus der durch das Landratsamt Bamberg genehmigten Baueingabe mit Bauplan-Nr.: 20140335 am 07.05.2014.



Grundriss Kellergeschoss unter Doppelgarage mit Hobbyraum aus der durch das Landratsamt Bamberg genehmigten Baueingabe mit Bauplan-Nr.: 20140335 am 07.05.2014.

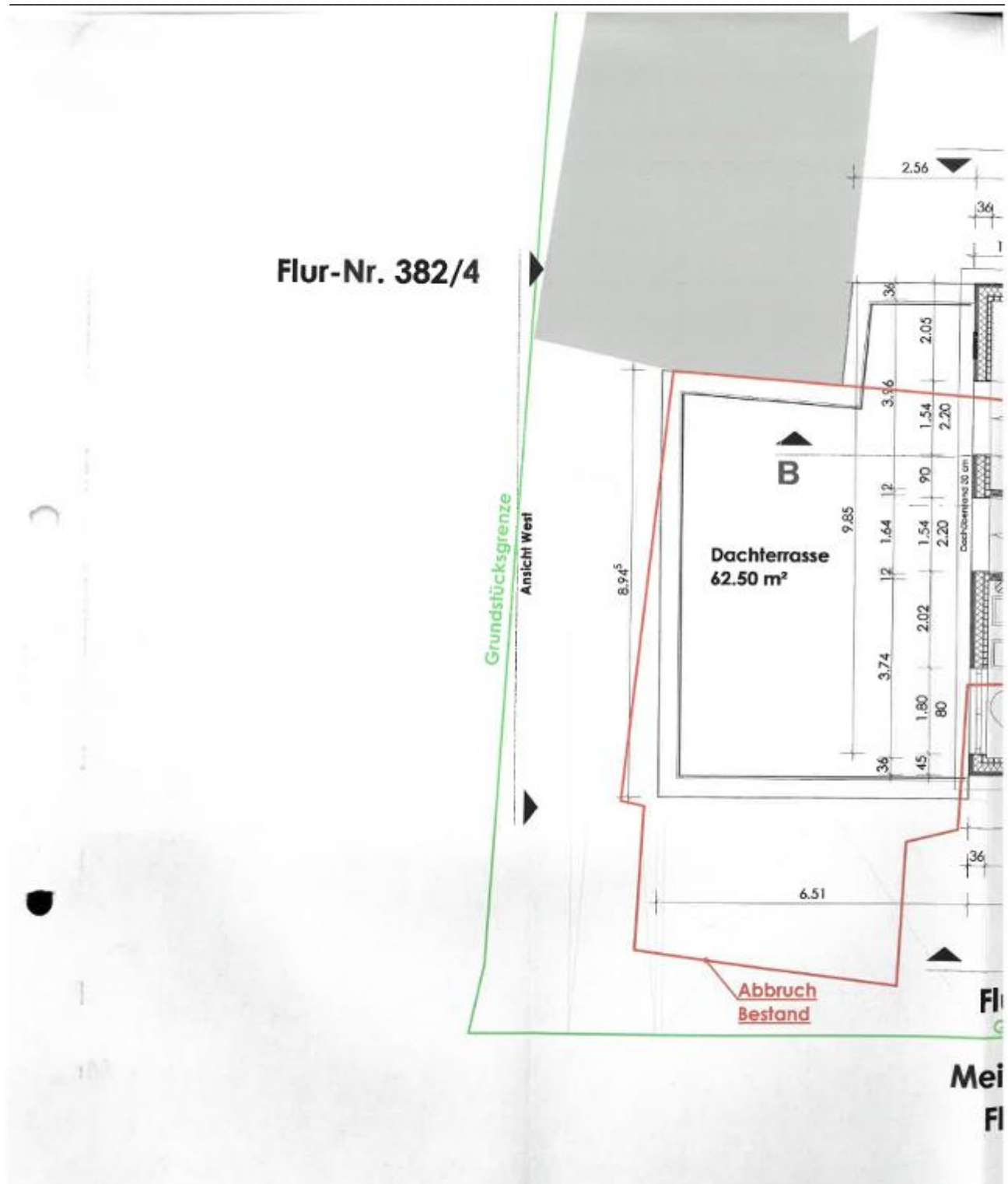


Grundriss Erdgeschoss Doppelgarage aus der durch das Landratsamt Bamberg genehmigten Baueingabe mit Bauplan-Nr.: 20140335 am 07.05.2014.



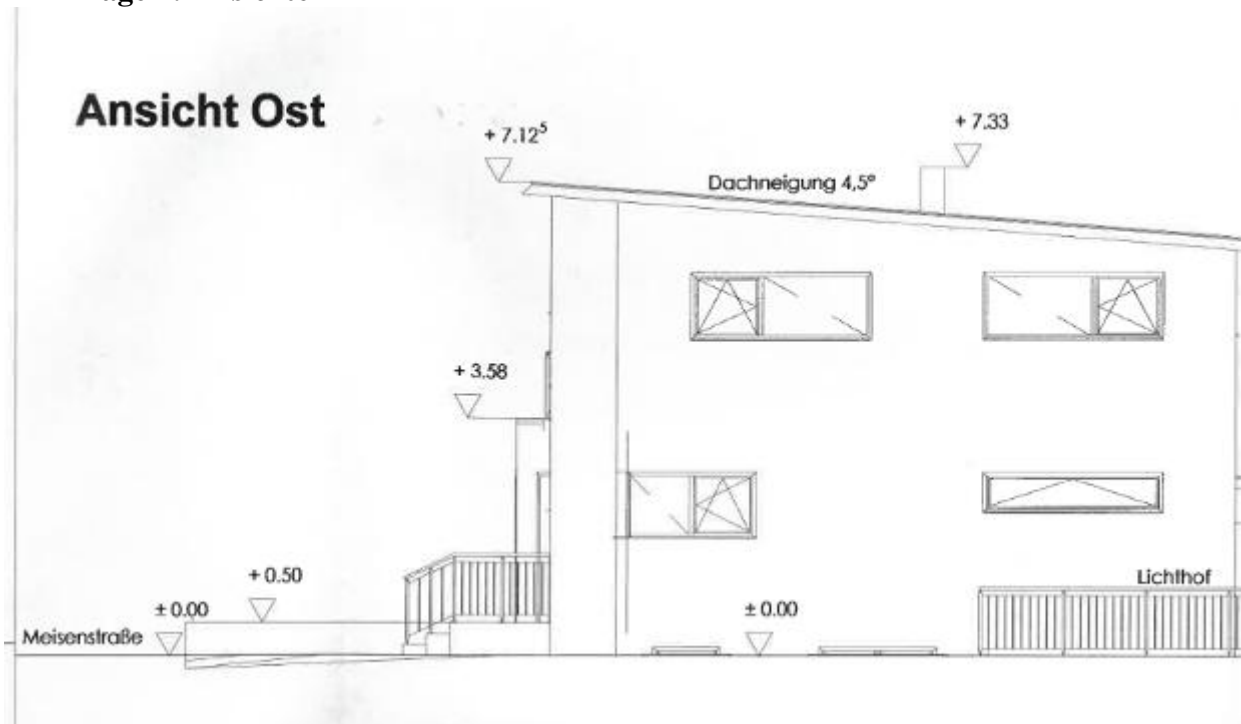
Grundriss Obergeschoss aus der durch das Landratsamt Bamberg genehmigten Baueingabe mit Bauplan-Nr.: 20140335 am 07.05.2014.

Az 3 K 57/25 - Wohnhaus mit Doppelgarage und Nebengebäuden in 96163 Gundelsheim, Meisenstr.: 14, Fl.-Nr.: 382/2.

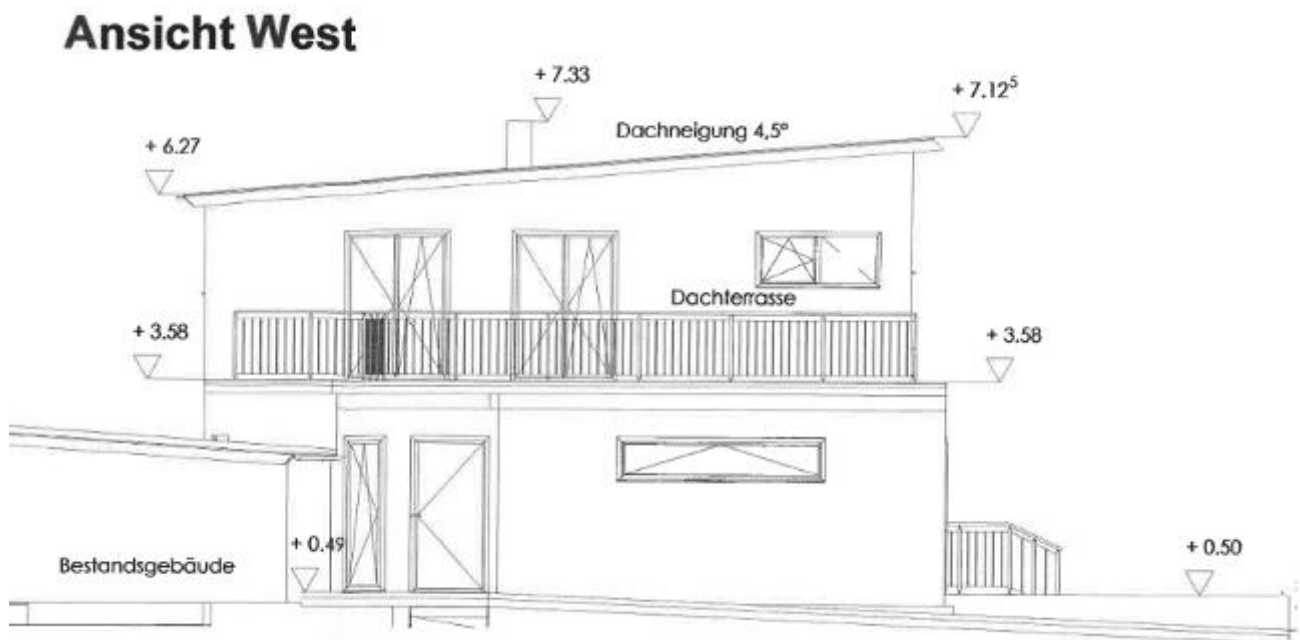


Grundriss Dachterrasse im Obergeschoss aus der durch das Landratsamt Bamberg genehmigten Baueingabe mit Bauplan-Nr.: 20140335 am 07.05.2014.

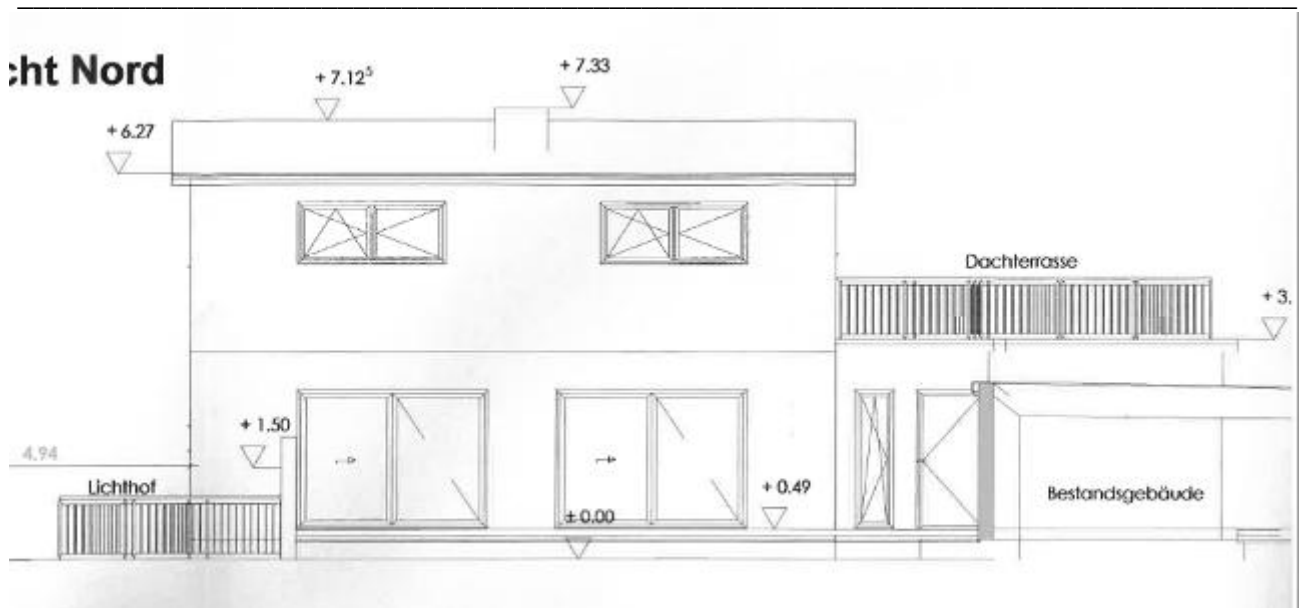
Anlage 4: Ansichten



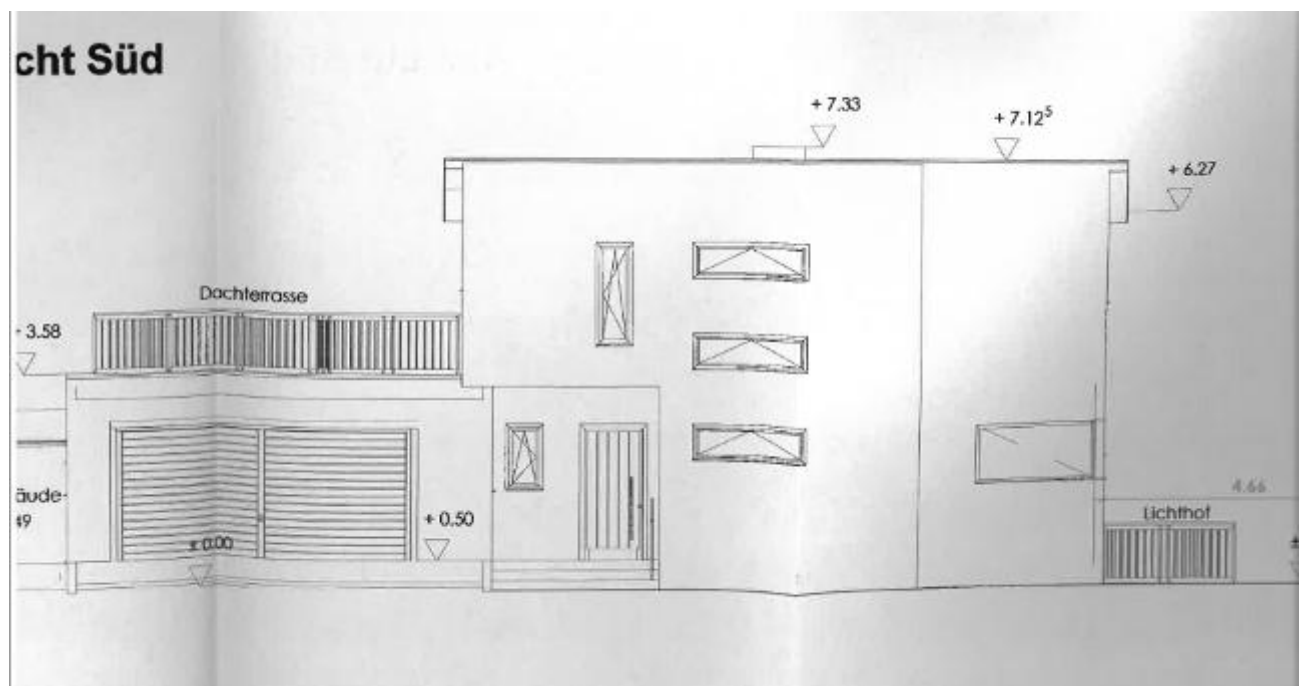
Ansicht Ost ó aus der durch das Landratsamt Bamberg genehmigten Baueingabe mit Bauplan-Nr.: 20140335 am 07.05.2014.



Ansicht West ó aus der durch das Landratsamt Bamberg genehmigten Baueingabe mit Bauplan-Nr.: 20140335 am 07.05.2014.



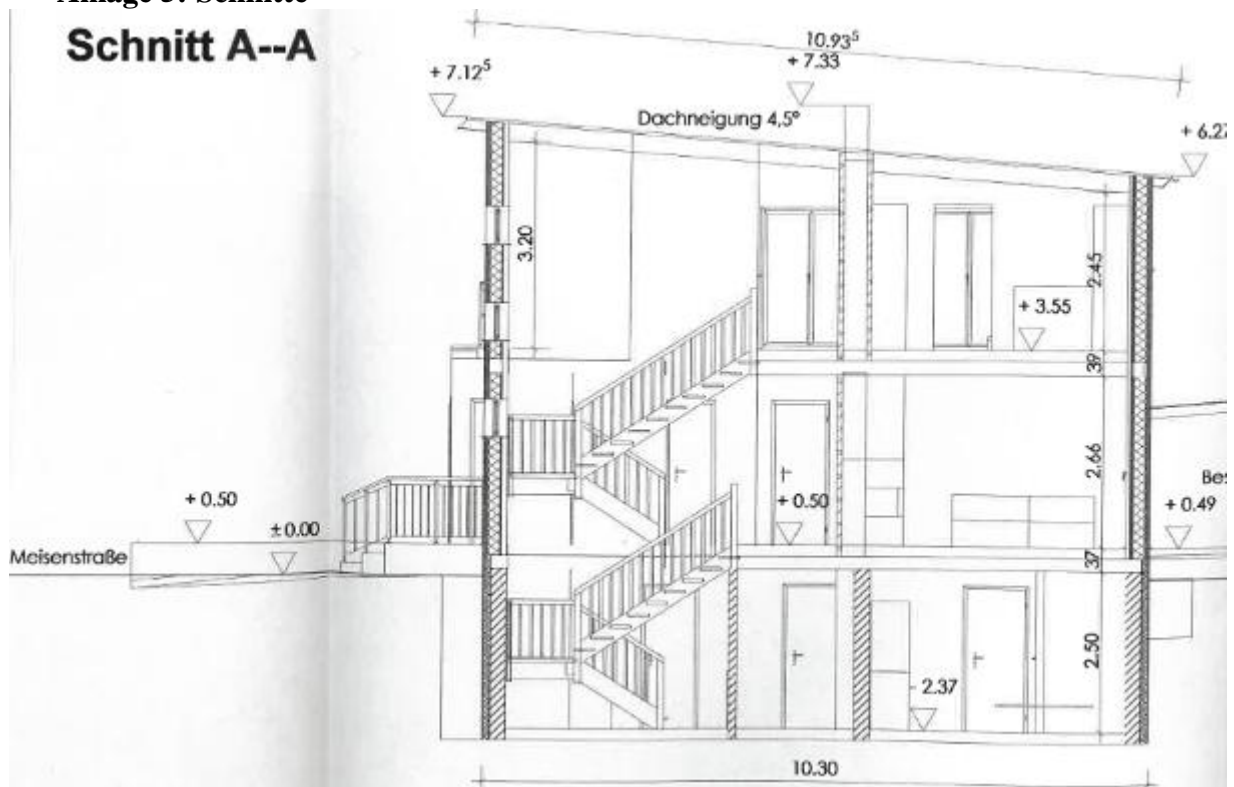
Ansicht Nord ó aus der durch das Landratsamt Bamberg genehmigten Baueingabe mit Bauplan-Nr.: 20140335 am 07.05.2014.



Ansicht Süd ó aus der durch das Landratsamt Bamberg genehmigten Baueingabe mit Bauplan-Nr.: 20140335 am 07.05.2014.

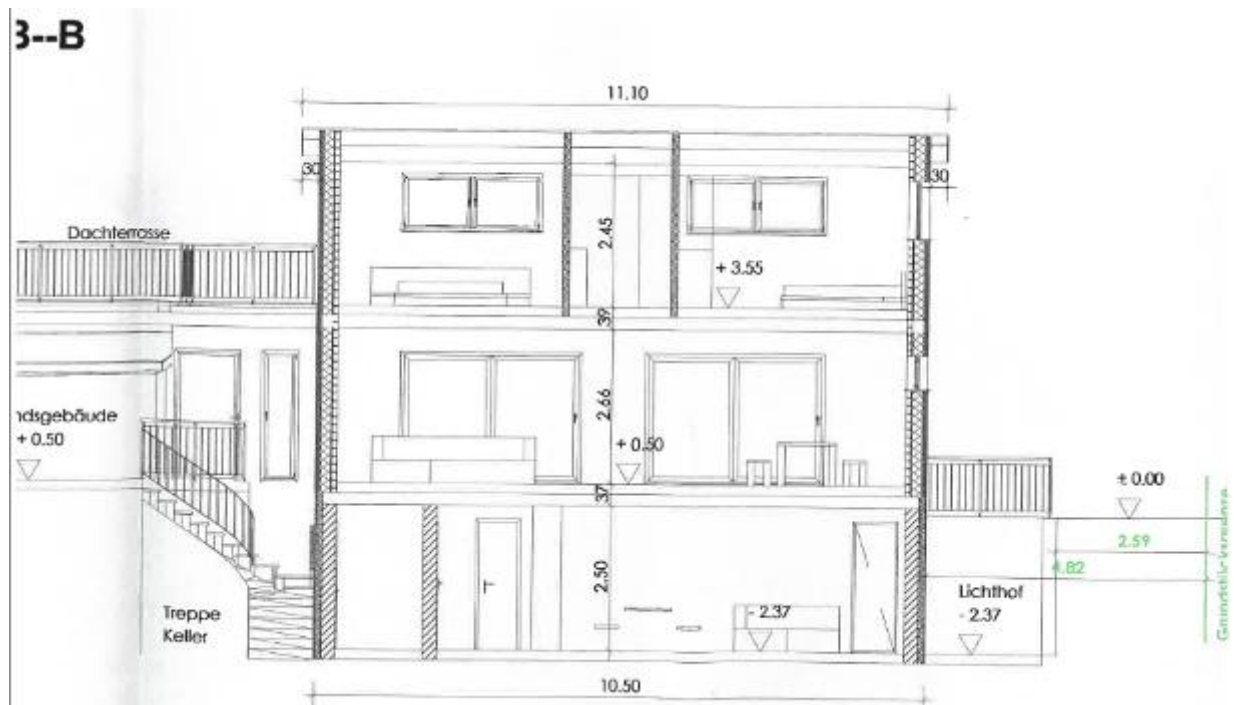
Anlage 5: Schnitte

Schnitt A--A



Schnitt A-A ó aus der durch das Landratsamt Bamberg genehmigten Baueingabe mit Bauplan-Nr.: 20140335 am 07.05.2014.

3--B



Schnitt B-B ó aus der durch das Landratsamt Bamberg genehmigten Baueingabe mit Bauplan-Nr.: 20140335 am 07.05.2014.

Anlage 6: Fotos ó Außenaufnahmen des Anwesens in 96163 Gundelsheim, Meisenstraße 14, Fl.-Nr.: 382/2.



Wohnhaus mit Doppelgarage auf Flurstück 382/2 ó Ansicht Süd-/Ost mit Grundstückszufahrt von der Südseite über die Meisenstraße in 96163 Gundelsheim.



Ansicht Süd ó Straßenansicht š Meisenstraße in 96163 Gundelsheim.



Ansicht Ost.



Lichthof entlang Ostflanke des Wohnhauses ósiehe Pfeil.



Detail: bauliche Ausführung Lichthof entlang Ostflanke Wohnhaus.



Ansicht West mit Zugang zur Einliegerwohnung im Keller.



Detail: Nebeneingang auf Westseite.



Ansicht Nord ó Gartenansicht.



Ansicht Nord mit an das Wohnhaus herangebauter Werkstatt (siehe Pfeil) entlang Westflanke von Fl.-Nr.: 382/2.



Gartenseite im nördlichen Abschnitt von Flurstück 382/2 mit Nebengebäuden wie beheizte Werkstatt, Unterstand mit Zugang zur Werkstatt, sowie Holzlager und Gewächshaus (siehe Beschreibung mit Pfeilen).



Gewächshaus im Nordabschnitt von Fl.-Nr.: 382/2.

Anlage 7: Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
 gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Gültig bis: **28.11.2034** Registriernummer: **BY-2024-005453470** 1

Gebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus
Adresse	Meisenstraße 14 98163 Gundelsheim
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	2014
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2014
Anzahl der Wohnungen	2
Gebäudenutzfläche (A _{th})	297,0 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas E, Stückholz
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E
Erneuerbare Energien ⁶	Art: Solaranlage Verwendung:
Art der Lüftung ⁷	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁷	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁸	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

EnergieKamin GmbH & Co. KG
 Ronald Walter
 Emil-Kemmer-Str. 12
 98103 Halstadt


 Unterschrift des Ausstellers
 Emil-Kemmer-Straße 12
 98103 Halstadt
 Tel. 0351/79 70 50 00
 Fax 0351/79 70 2 06
 Ausstellungsdatum 29.11.2024
 buero@energiekamin.de
 Internet: www.energiekamin.de

1 Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
 2 nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
 3 Mehrfachangaben möglich
 4 bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
 5 Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Hiltneroth Software AG, Verbraucherspass 5.1.4

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2024-005453470 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf			
Ist-Wert	kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	kWh/(m ² ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³			
Ist-Wert	W/(m ² ·K)	Anforderungswert	W/(m ² ·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten		

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18589
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG²

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f.g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe⁸			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
Summe⁹	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

Effizienzhaus 40
 MFH Neubau
 EFH Neubau
 EFH energetisch plus modernisiert
 Durchschn. Wohngebäudebestand
 MFH energetisch plus wesentlich modernisiert
 EFH energetisch plus wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fallnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 60 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebed.

Hoffmann Software AG, Verbraucherspez. 5.1.4

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2024-005453470 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 7,2 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 50,7 kWh/(m²·a)

↑ Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 35,3 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

50,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
12.06.2020	08.07.2023	Erdgas E	1,10	24022	10953	13069	1,11
12.06.2020	08.07.2023	Stückholz	0,20	18608	—	18608	1,11

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{un}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kältpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Potzgeroth Software AG, Verbrauchsgesetz § 14

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2024-005453470

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Hinweis	Für Energieeinsparmaßnahmen besteht ggf. der Anspruch auf staatliche Fördermittel.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Allgemein	Für die energetische Sanierung des Gebäudes ist ein Sachverständiger hinzuzuziehen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

EnergieKamin GmbH & Co. KG, Ronald Walter
 Emil-Kemmer-Str. 12, 96103 Hallstadt

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung

der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweissart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises