Dipl.-Ing. (FH), M.Eng. Petra Wolf, Sachverständige für Immobilienbewertung (IHK)
Schulstr.: 8 97616 Bad Neustadt/S. Tel.: 0151/10474987 e-mail: sv-petra-wolf@gmx.de

Amtsgericht Schweinfurt
- Abteilung für Immobiliarvollstreckung -
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt

G U T A C H T E N

Verkehrswert eines Wohnhauses mit Nebengebäuden in 97702 Münnerstadt/OT Seubrigshausen, Theinfelder Straße 5, Fl.-Nr.: 65.



Auftraggeber :	Amtsgericht Schweinfurtï Abteilung für Immobiliarvollstreckung
Aktenzeichen:	801 K 8/26
Gutachtennummer:	G 4 ï 10.04.2026
Gutachteninhalt:	Seitenzahl: 49, Anlagenzahl: 6
Gutachtenausfertigungen:	1
Wertermittlungsstichtag:	10.04.2026
Zu bewertende Objekte:	Wohnhaus mit Nebengebäuden in 97702 Münnerstadt/OT Seubrigshausen, Theinfelder Straße 5, Fl.-Nr.: 65.

Geschätzter Verkehrswert **16.000,00 EUR**

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN 4

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 6

PRIVATRECHTLICHE SITUATION 6
Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten *6*
Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten *6*
ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION 6
Bauplanungsrecht *6*
Bauordnungsrecht *6*
Bauauflagen/baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen *8*
Denkmal-/Ensembleschutz und Baulasten *8*
Grunddienstbarkeiten *8*
Entwicklungszustand *9*
Beitrags-/abgabenrechtlicher Zustand *9*
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG *9*
LAGE 9
Regional *9*
Örtlich *10*
Größe *10*
Gestalt *10*
Topographie *10*
Altlasten *10*
BEBAUUNG 11
Baujahr *11*
Konzeption *11*
Zusammenfassung des Gebäudezustands *16*

WERTERMITTLUNG 18

VERKEHRSWERTDEFINITION 18
VERFAHRENSÜBERSICHT 18
BODENWERT 19
SACHWERTWERTERMITTLUNG 20
ERTRAGSWERTERMITTLUNG 23

VERKEHRSWERT 27

LITERATURVERZEICHNIS UND RECHTSGRUNDLAGEN 28

ANLAGEN 29

ANLAGE 1: ÜBERSICHTSKARTE 29
ANLAGE 2: LAGEPLAN 30
ANLAGE 3: GRUNDRISSE 35
ANLAGE 4: ANSICHTEN 40

ANLAGE 5: SCHNITTE 43
ANLAGE 6: FOTOS ï AUßENAUFNAHMEN DES ANWESENS IN 97702 MÜNNERSTADT/OT SEUBRIGSHAUSEN, THEINFELDER STRAßE 5, FL.-NR.: 65. 47

1. Allgemeine Angaben

Gutachtenauftrag
Der Verkehrswert eines Wohnhauses auf dem Flurstück Fl.-Nr.: 65 in 97702 Münnerstadt/OT Seubrigshausen, Gemarkung Seubrigshausen, Theinfelder Straße 5, wurde im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens geschätzt.

Auftraggeber
Amtsgericht Schweinfurt
Abteilung für Immobiliarvollstreckung
Az.: 801 K 8/26
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt

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.

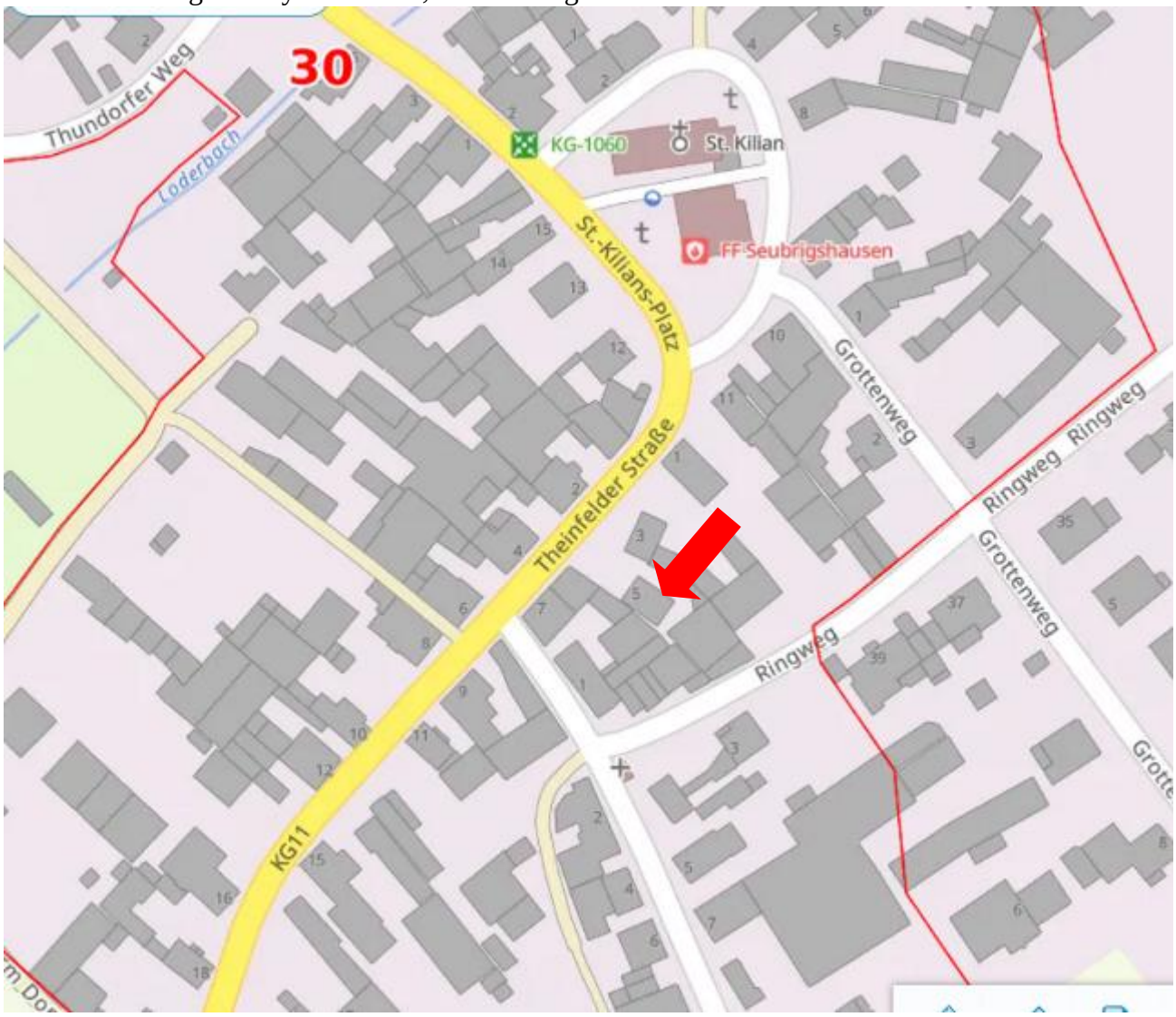
Nutzer
Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung, am 10.04.2026, unbewohnt. Entsprechend telefonischer Angabe des zuständigen Kaminkehrers ist das Anwesen seit mehreren Jahren unbewohnt.

Ortsbesichtigung
Die Ortsbesichtigung wurde am 10.04.2026 von 13:00 bis 13:50 Uhr durchgeführt. Das Anwesen war verschlossen.
Anwesende:
- Petra Wolf, Sachverständige für Immobilienbewertung
- Assistent der Sachverständigen

Wertermittlungsstichtag
Als Wertermittlungsstichtag wurde der 10.04.2026 festgelegt.

Wesentliche Arbeitsunterlagen/Auskünfte
- Grundbuchauszug - Amtsgericht Bad Kissingen, Grundbuch von Seubrigshausen, Band 32, Blatt 1333, bereit gestellt durch das Amtsgericht Schweinfurt, den Auftraggeber des Gutachtens.

- Katasterauszug, Lageplan, ausgehändigt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen - Außenstelle Bad Neustadt/Saale, am 30.03.2026.
- Die Außenabmessungen der auf dem Flurstück 65 vorhandenen baulichen Anlagen sind dem Lageplan und den vom Staatsarchiv Kitzingen angeforderten Bauakten entnommen worden.
- Auskünfte über die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation, sowie des beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustandes wurden bei der der Verwaltung der Stadt Münnerstadt und beim Landratsamt Bad Kissingen eingeholt.
- Die Bodenwertermittlung erfolgte auf Basis der telefonischen Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Bad Kissingen, sowie der unten stehenden Veröffentlichung im Bayern ï Atlas, mit Stichtag 01.01.2024.



Quelle: https://atlas.bayern.de/?c=594495,5564876&z=18&r=0&l=atkis,a818e80e-78b7-4b21-8c15-d5f8abe6c420,cabacb47-0421-4e4e-a729-b6bec6ae42e6&t=pl_bau&cnids=1465283901&fir=1149492.372170,6486003.009487&mid=5; Zugriff am 11.06.2026 um 14:26 Uhr.

2. Rechtliche Grundlagen

Privatrechtliche Situation

Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten
Betreffend das Flurstück 65 waren aus dem Grundbuch von Seubrigshausen, Band 32, Blatt 1333, zum Wertermittlungsstichtag, dem 10.04.2026, in Abteilung II des Grundbuches in Bezug auf Rechte keine Eintragungen ersichtlich.
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.
Das Flurstück 65 befindet sich laut Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Münnerstadt, Verwaltungswirt Simon Glückert, im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes und ist dort als Dorfgebiet (MD-Gebiet) dargestellt; (E-Mail vom 10.06.2026 um 15:09 Uhr).

Festlegungen im Bebauungsplan
Gemäß schriftlicher Auskunft (E-Mail) der Bauverwaltung der Stadt Münnerstadt, Verwaltungsfachwirt Simon Glückert, vom 10.06.2026 um 15:09 Uhr, ist kein Bebauungsplan existent. Das Grundstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinn § 34 BauGB.

Bauordnungsrecht

Baugenehmigungen

Gemäß schriftlicher Auskunft (E-Mail) des Staatsarchives Kitzingen vom 29.05.2026, Archivinspektor Klaus Breunig, Gez.: StArchiv-KT-5051.16-34/3/2,wurde festgestellt, dass das Flurstück 65 bereits im Jahre 1852 als Wohnhaus Hs.Nr. 34 beschrieben wurde.
Da dem Staatsarchiv Kitzingen die Bauakten des Landratsamtes Bad Kissingen erst ab dem Jahrgang 1862 vorliegen, können vom Staatsarchiv keine Pläne über die Erstbebauung des Anwesens eingeholt werden.
Die Katasterüberlieferung der genannten Haus-Nr.: 34 liegt im Staatsarchiv bis zum Jg. 1959 vor. Für den Zeitraum von 1852 bis 1959 ist lediglich der Hinweis über einen Scheunen- und Stallneubau im Jahre 1952 eingetragen.
Nach Durchsicht der Bauverzeichnisse des Landratsamtes Bad Kissingen konnten folgende Akten mit Baumaßnahmen am Anwesen ermittelt werden

1.) **1952** ï Bauvorhaben ÄScheunen- u. Stallneubauñ - Baugenehmigung, erteilt durch das Landratsamt Bad Kissingen am 30.03.1952, Bauplan-Nr. Gemeinde Seubrigshausen: 9975; ï Bauplan-Nr. Landratsamt Bad Kissingen: 209/52 - Baubeginn: 17.04.1952; Bauvollendung: 05.01.1953.

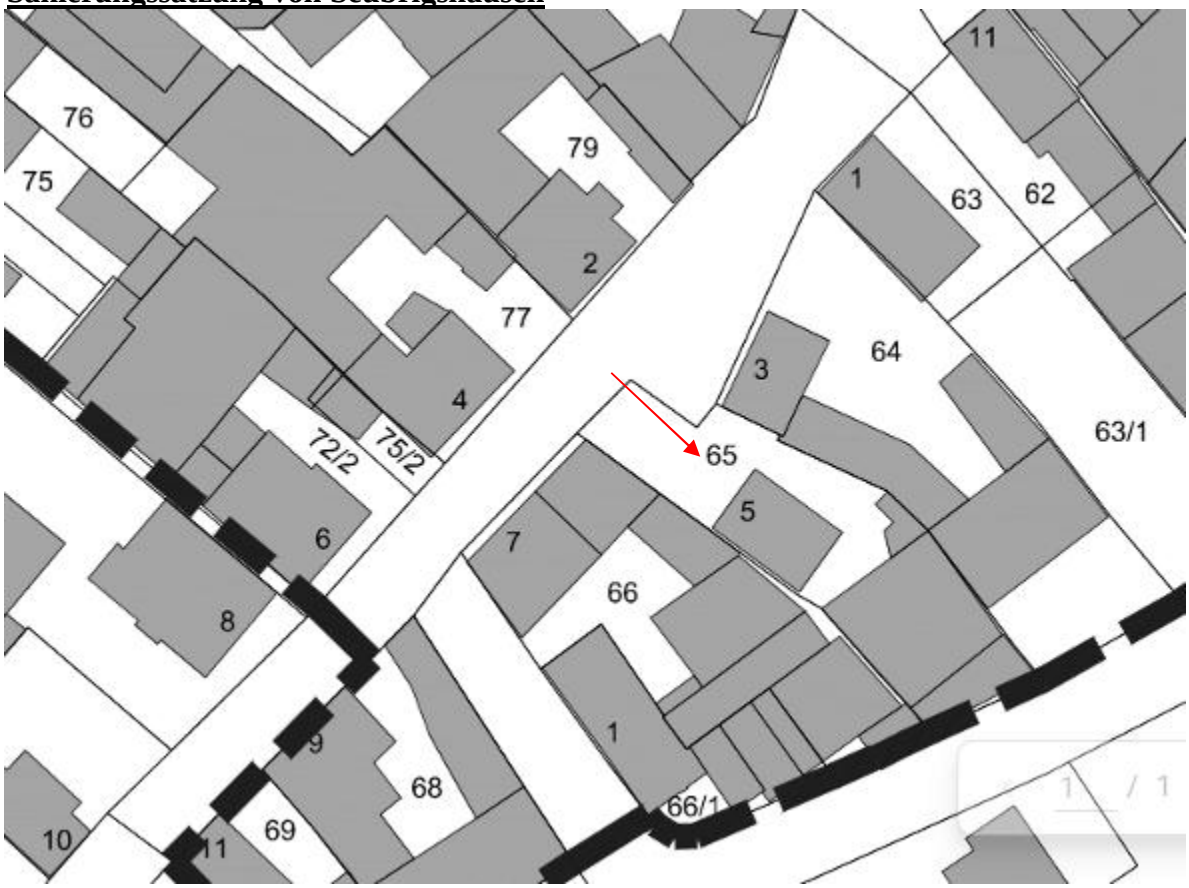
2.) **1961:** Bauvorhaben ÄNeubau einer Schleppergarageñ - Baugenehmigung erteilt durch das Landratsamt Bad Kissingen am 12.06.1961 ï Bauverzeichnis-Nr. (BV-Nr.:): 655/1961.

3.) **1963:** Bauvorhaben ÄAbbruch und Wiederaufbau von drei Seitenwänden nebst Neubau des Kamins und Dachgaube des Wohnhausesñ - Baugenehmigung, erteilt am 11.07.1963 durch das Landratsamt Bad Kissingen, Bauverzeichnis-Nr. (BV-Nr.:): 489/1963.

3.1.) **1970:** Tektur des Bauantrags mit Bauverzeichnis-Nr. (BV-Nr.): 489/1963, mit Genehmigung 23.09.1970 durch das Landratsamt Bad Kissingen; Bauvorhaben: ÄWohnhausumbau u. Errichtung einer Halle in Verbindung mit der Schleppergarageñ; Art und Umfang der planabweichenden Bauausführung: Erneuerung der gesamten Außenwände des Wohnhauses, sowie Teilunterfangung des Wohnhauses; Anbau einer Halle an die Schleppergarage mit einer Größe von 4,50 m x 6,00 m x 3,75 m.

Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich folgender Satzungen:

Sanierungssatzung von Seubrigshausen



Quelle: https://www.muennerstadt.de/aktuelles/amtsblatt/, Zugriff am 26.06.2026, um 13:14 Uhr. Die Darstellung ist im Unterpunkt ÄPrN 2017-15_1.10 Abgrenzung Seubrigshausen_2019_05_06.pdfñ einsehbar.

Anmerkung: Das zu bewertende Anwesen liegt, wie in der oben Darstellung zu sehen ist, im Sanierungsgebiet mit der Kennzeichnung „Innenbereich Seubrigshausen", welches eine ca. 5,6 ha große Fläche im Ortskern umfasst. Ziel der Maßnahme ist die Stärkung der Innenentwicklung, sowie die Erhaltung und Modernisierung der historischen Bausubstanz. Wie aus dem telefonischen Gespräch mit dem Bauamt der Stadt Münnerstadt, Herr Frank Mauer, am 26.06.2026 um 10:45 zu erfahren war, steht im vorliegenden Fall die Belebung des Altorts im Vordergrund. Grundsätzlich seien in diesem Zusammenhang unter der genannten Priorisierung auch Gebäudeliquidierungen möglich; wesentlich ist dabei, dass nach einem evtl. vorgenommenen Gebäudeabriss im Anschluss Neubauten entstehen, welche sich in die nähere Umgebung einfügen. Um die Erhaltung der historischen Bausubstanz für potentielle Interessenten attraktiv zu gestalten, können diese, nach Aussage von Herrn Mauer, beispielsweise in den Genuss von steuerlichen Vorteilen kommen.
Anmerkung: Betreffend das Anwesen mit Flurnummer 65 ist im Grundbuch in Abteilung II kein Sanierungsvermerk eingetragen.

- Förderrichtlinien Altinnenorte 2. Änderung / Stand 12-2016.
- Förderungsrichtlinien Altinnenorte / Stand 07-2013.
- Förderungsrichtlinien Altinnenorte Änderung / Stand 12-2015.

Abwasser

- Entwässerungssatzung - Beitrags- und Gebührensatzung ab 01.01.2011.
- Entwässerungssatzung - Beitrags- und Gebührensatzung.
- Entwässerungssatzung / Stand 11-1996.
- Abwasserabgabesatzung, Stand 2015.
- Bekanntmachung Satzung zur Änderung der BGS - EWS, 2024.

Wasser

- Wasserabgabesatzung, Stand 2015.
- Wasserabgabesatzung – Beitrags-u. Gebührensatzung, Stand 01.01.2011.
- Wassersatzung.
- Bekanntmachung, Satzung zur Änderung der BGS - WAS, 2024.

(Quelle: https://www.muennerstadt.de/rathaus/downloadportal/satzungen-verordnungen/?page=3, Zugriff am 26.06.2026 um 13:50 Uhr).

Bauauflagen/baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
Keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bauauflagen bzw. baubehördliche Beschränkungen gemäß Schreiben (E-Mail) der Bauverwaltung der Stadt Münnerstadt, Verwaltungsfachwirt Simon Glückert, vom 10.06.2026, um 15:09 Uhr.

Denkmal-/Ensembleschutz und Baulasten
Das Anwesen in 97702 Münnerstadt/OT Seubrigshausen, Theinfelder Straße 5, Fl.-Nr.: 65 ist gemäß Angabe des Schreibens (E-Mail) der Bauverwaltung der Stadt Münnerstadt, Verwaltungsfachwirt Simon Glückert, vom 10.06.2026, um 15:09 Uhr, nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Grunddienstbarkeiten
Existiert nicht.

Entwicklungszustand
Gemäß § 3 Abs.4 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) wird das Grundstück der Flurnummer 65 der Flächenkategorie ÄBaureifes Landñ zugeordnet. Es handelt sich somit um eine Fläche von 558 m², die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

Beitrags-/abgabenrechtlicher Zustand
Laut schriftlicher Auskunft (E-Mail vom 18.06.2026 um 17:39 Uhr) der Stadt Münnerstadt ï Herr Simon Glückert, stehen derzeit für das Objekt keine Abgaben und Beiträge offen.

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG
Laut schriftlicher Auskunft (E-Mail vom 10.06.2026, um 15:09 Uhr) der Bauverwaltung der Stadt Münnerstadt, Verwaltungsfachwirt Herr Simon Glückert, wurde mitgeteilt, dass für das Objekt in Seubrigshausen, Theinfelder Straße 5, zum aktuellen Zeitpunkt keine Wohnungsbindung besteht.

Lage

Regional
Das zu bewertende Anwesen befindet sich in Seubrigshausen, einem Ortsteil der Stadt Münnerstadt im unterfränkischen Landkreis Bad Kissingen in Bayern. Rückblickend auf den Verlauf der vergangenen fünf Jahre kann der Ort, wie unten angegeben, einen leichten Einwohnerzuwachs verzeichnen. Gleiches gilt für die Stadt Münnerstadt mit Ortsteilen.
Einwohnerzahlen von der Stadt Münnerstadt mit Ortsteilen für Personen mit Hauptwohnsitz in den vergangenen fünf Jahren (Stichtag jeweils der 31.12.):

- **Stadt Münnerstadt mit Ortsteilen:**

- 2021: 7.511 Einwohner
- 2022: 7.662 Einwohner
- 2023: 7.630 Einwohner
- 2024: 7.640 Einwohner
- 2025: 7.605 Einwohner

Einwohnerzunahme im Verlauf der zurück liegenden fünf Jahre: + 1,3 %

Einwohnerzahlen von Seubrigshausen für Personen mit Hauptwohnsitz in den vergangenen fünf Jahren (Stichtag jeweils der 31.12.):

- **Seubrigshausen:**

- 2021: 439 Einwohner
- 2022: 440 Einwohner
- 2023: 443 Einwohner
- 2024: 443 Einwohner
- 2025: 444 Einwohner

Einwohnerzunahme im Verlauf der zurück liegenden fünf Jahre: + 1,1 %.

Genannte Entwicklung mag in Zusammenhang stehen mit der Nähe zur Fernverkehrsstraße (A 71), welche an der Autobahnauffahrt mit der Bezeichnung ÄMünnerstadtñ erreicht werden kann. Seubrigshausen liegt östlich von Münnerstadt in einer Distanz von ca. 12 km und ist an den öffentlichen Busverkehr angeschlossen; der Busfahrplan ist jedoch weit getaktet. Öffentliche

Schulen und Kindergärten gibt es in Seubrigshausen nicht. Diese können im Kernbereich der Stadt Münnerstadt aufgesucht werden; dort gibt es eine Grundschule, Mittelschule, ein Gymnasium und ein Berufsbildungszentrum. Das Gleiche gilt in Bezug auf Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie die medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheken. Die Stadt Münnerstadt bildet in diesem Zusammenhang ein Nahversorgungszentrum und fungiert auch als Verkehrsknotenpunkt mit dem Zustieg auf den Schienenverkehr. Freizeitaktivitäten kann man in Seubrigshausen im Umfeld der örtlichen Vereinslandschaft nachgehen; ansonsten bedürfen sie der Eigeninitiative und können durch einen Gaststättenbesuch vor Ort abgerundet werden. In Bezug auf die umliegenden städtischen Zentren bleibt zu sagen, dass Bad Neustadt nord-/westlich von Seubrigshausen in einer Entfernung von ca. 16 km liegt. Will man von Seubrigshausen in die Stadt Bad Kissingen (Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises), so sind in Richtung Süd-/West ca. 25 km zurückzulegen. Etwa gleichweit ist es von Seubrigshausen in das südlich davon situierte Industriezentrum Schweinfurt, das vielseitige Erwerbsmöglichkeiten bietet.

Örtlich
Das zu bewertende Anwesen befindet sich im Altort von Seubrigshausen. Die Grundstückseinfahrt befindet sich im nördlichen Bereich des Flurstücks der Nummer 65 und ist über die Theinfelder Straße erreichbar.

Grundstück

Größe
Entsprechend Grundbuchauszug und Angaben des Flurstücks- und Eigentümernachweises aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen, mit Außenstelle Bad Neustadt/S., besitzt das Grundstück in 97702 Münnerstadt/OT Seubrigshausen, Theinfelder Straße 5, Fl.-Nr.: 65, eine amtliche Fläche von 558 m². Betreffend Wirtschaftsart und Lage ist für das Flurstück 65 im Grundbuch ÄGebäude und Freiflächeñ eingetragen.

Gestalt
Das Flurstück 65 zeigt sich als längliches Grundstück mit vergleichsweise geringer Breite. Besonders schmal ist es im Einfahrtsbereich von der Theinfelder Straße (ca. 6,5 m). Im Bereich der Hausplatzierung beträgt die Grundstücksbreite ca. 10,5 m. Eine Aufweitung erfährt es im rückwärtigen, südlichen Abschnitt mit einer Breite von ca. 12,5 m. Geometrisch betrachtet zeigt das Grundstück keine einheitliche Form, sondern präsentiert sich sich Äschlauchähnlichñ in einer Aneinanderreihung unterschiedlicher geometrischer Formen (Dreiecke und Trapeze).

Topographie
Das Gelände des Flurstücks 65 steigt von Nord nach Süd.

Altlasten
Bezug nehmend auf das Schreiben (E.Mail vom 10.06.2026 um 15:09 Uhr) der Bauverwaltung der Stadt Münnerstadt, Verwaltungsfachwirt Herr Simon Glückert wurde mitgeteilt, dass der Stadt Münnerstadt keine Altlasten bekannt sind.
Ähnlich äußert sich das Landratsamt Bad Kissingen, Sachbearbeiterin Frau Alexandra Schmidt im Schreiben vom 23.062026:

ÄDer unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen sind auf dem Grundstück Fl.Nr. 65/0 (rot markiert) der Gemarkung Seubrigshausen (Lage: Theinfelder Straße 5, 97702 Seubrigshausen) zum aktuellen Stand keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Das Grundstück wurde daher nicht in das Altlastenkataster aufgenommen. Ob sich auf dem Grundstück tatsächlich Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen befinden, kann nur durch entsprechende Bodenuntersuchungen festgestellt werden.



Quelle: Landratsamt Bad Kissingen, Frau Alexandra Schmidt,
Zusendung am 23.05.2026 per E-Mail,
Flurstück 65 ist in der Darstellung mit roter Füllfarbe markiert.

Bebauung

Baujahr
Die historische Entwicklung des Anwesens geht aus dem Gutachtenpunkt ÄBauordnungsrechtñ mit den darin notierten Baumaßnahmen und Baugenehmigungen hervor. Das Anwesen, in seiner heutigen Ausprägung, stellt sich als Resultat der baulichen Veränderungen dar, die im Laufe der Zeit in Anpassung an die jeweiligen Bedürfnisse der Nutzer vorgenommen wurden.
Die letzte größere Baumaßnahme ist in Entsprechung zu den vorhandenen Bauakten in der Zeit um 1970 erfolgt und bildet die Grundlage für den Ansatz des **Baujahres 1970**. Gemäß den Plänen der Tektur aus dem Jahr 1970 betrafen in die baulichen Veränderungen sowohl Wohnhaus als auch Wirtschaftsgebäude.
Fazit: In Entsprechung zu den umfassenden baulichen Veränderungen im Jahr 1970 wird für die nachfolgende Bewertung das **Baujahr 1970** angesetzt.

Konzeption
Das Anwesen auf dem Flurstück 65 ist aktuell auf der Nordseite über eine Hofeinfahrt von der ÄTheinfelder Straßeñ zugänglich. Die Fassade entlang der südlichen Flanke des Grundstücks grenzt an den ÄRingwegñ; eine in die Außenwand eingebaute Tür bildet dort den straßenseitigen Zugang.

Wohnhaus:
Bezug nehmend auf die Bauakte von 1970:
Einfamilienhaus ohne Keller; Hauseingang auf der Ostflanke des Wohnhauses über eine mehrstufige Treppe. Das Haus tangiert die Grundstücksflanke West. Erdgeschoss mit Flur und darin befindlichem Treppenaufgang zum Dachgeschoss, sowie Küche, Wohnzimmer u. Tageslichtbad, Kammer, Abstellraum und Speis.
Das Dachgeschoss gliedert sich in Flur, Kinderzimmer, Elternzimmer und Boden. Der Spitzboden ist laut Plan nicht ausgebaut.

Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle:
Zufahrt zum ehemaligen Wirtschaftsgebäude mit Fahrzeugen über das Hoftor auf der Nordseite des Flurstücks 65 von der ĂTheinfelder Straßeñ möglich. Südlich grenzen Schleppergarage/Maschinenhalle an den ĂRingwegñ; ein Personendurchgang über eine Tür stellt den direkten Zugang zum Ringweg her.
Die Baulichkeit des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes zur landwirtschaftlichen Nutzung setzt sich zusammen aus einer Scheune mit Stall. Dahinter, mit Anbau an Südflanke, befinden sich Schleppergarage und Maschinenhalle. Entsprechend der Grundrisszeichnungen der genehmigten Tektur von 1970 bildet der Wirtschaftstrakt eine bauliche Einheit, deren Innenbereich über Tür- u. Toröffnungen zugänglich und verbunden ist.

Fundamentierung
Entsprechend Begutachtung durch Augenschein zum Zeitpunkt der Ortsbegehung, am 10.04.2026, frostfreie und tragfähige Gründung der Fundamente (Streifen-u. Einzelfundamente).

Bodenplatten
Wohnhaus:
Keine Angaben.
Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.
- Scheune/Stallung: keine Angaben.
- Schleppergarage: keine Angaben.
- Maschinenhalle: keine Angaben.

Außenwände
Wohnhaus:
Mauerwerk lt. Baubeschreibung BV-Nr.: 489/1963.
Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.
- Scheune/Stallung: EG mit Stallungï massiv, drüber liegender Bereich Fachwerkkonstruktion (vgl. Planzeichnung BV-Nr.: 209/52).
- Schleppergarage: Mauerwerk (vgl. BV-Nr.: 655/61).
- Maschinenhalle: Mauerwerk, Hohlblocksteine, 24 cm dick. (vgl. BV-Nr.: 489/63), Tektur mit Genehmigung am 23.09.1970.

Innenwände
Wohnhaus:
Massiv lt. Baubeschreibung BV-Nr.: 489/1963.

Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.

- Scheune/Stallung: EG mit Stallungï massiv, drüber liegender Bereich Holzkonstruktion (vgl. Planzeichnung BV-Nr.: 209/52).
- Schleppergarage: existiert nicht gemäß Planzeichnung BV-Nr.: 655/61.
- Maschinenhalle: existiert nicht gemäß Grundriss BV-Nr.: 489/63, Tektur mit Genehmigung am 23.09.1970.

Geschoßdecke

Wohnhaus:
Holzbalkendecke lt. Baubeschreibung BV-Nr.: 489/1963.
Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.

- Scheune/Stallung: EG mit Stallungï keine Angaben, Planzeichnung undeutlich (vgl. Planzeichnung BV-Nr.: 209/52).
- Schleppergarage: Kombination aus Holzdecke mit Heraklithverkleideung lt. Schnittzeichnung aus BV-Nr.: 655/61.
- Maschinenhalle: Holzbalkenkonstruktion gemäß BV-Nr.: 489/63, Tektur mit Genehmigung am 23.09.1970..

Treppen

Wohnhaus:
Vorhanden lt. Baubeschreibung BV-Nr.: 489/1963.
Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.

- Scheune/Stallung: EG mit Stallungï keine Angaben, es ist im Scheunenbereich von Holzleitern auszugehen (vgl. Planzeichnung BV-Nr.: 209/52).
- Schleppergarage: existiert nicht in Baugenehmigung mit BV-Nr.: 655/61.
- Maschinenhalle: existiert nicht in BV-Nr.: 489/63), Tektur mit Genehmigung am 23.09.1970.

Dach

Wohnhaus:
Satteldach mit Dachgaube, Ziegeleindeckung, ansonsten bestehendes Sparrendach, bestehende Holzbalkendecke lt. Baubeschreibung BV-Nr.: 489/1963.
Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.

- Scheune/Stallung: Satteldach, Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung.
- Schleppergarage: Pultdach - Holzkonstruktion lt. BV-Nr.: 655/61, eingedeckt mit Faserzementwellplatten.
- Maschinenhalle: Pultdach ï Holzkonstruktion (vgl. BV-Nr.: 489/63, Tektur mit Genehmigung am 23.09.1970), eingedeckt mit Faserzementwellplatten.

Heizung

Gemäß der telefonischen Angabe des zuständigen Kaminkehrers vom 10.06.2026 um 13:39 Uhr, ist das zu bewertende Anwesen seit mehreren Jahren unbewohnt. Eine Feuerstättenschau hat ca. 24 Jahren nicht stattgefunden. In Bezug auf die Beheizung des Wohnhauses können von Seiten

des Kaminkehrers keine weiteren Angaben gemacht werden; eine Messbescheinigung ist nicht existent.
Ein Energieausweis wurde bei der Ortsbegehung am 10.04.2026 nicht vorgelegt.

Sanitär/Warmwasser
Wohnhaus:
Tageslichtbad im EG. Installationsobjekte vorhanden lt. Baubeschreibung BV-Nr.: 489/1963.
Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.
Scheune/Stallung: Keine Angaben.
- Schleppergarage: keine Angaben.
- Maschinenhalle: keine Angaben.

Elektrik
Wohnhaus:
Keine Angaben.
Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.
Scheune/Stallung: Keine Angaben.
- Schleppergarage: keine Angaben.
- Maschinenhalle: keine Angaben.

Fenster
Wohnhaus:
EG ï Kunststoffrahmenfenster, sowie stark verwitterte Holzrahmenfenster ï konstatiert bei Ortsbegehung am 10.04.2026.
Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.
Scheune/Stallung: Keine Angaben.
- Schleppergarage: an Südflanke zwei Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung.
- Maschinenhalle: existiert nicht.

Türen
Wohnhaus:
Vorhanden lt. Baubeschreibung BV-Nr.: 489/1963.
Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.
Scheune/Stallung: Scheunentor an Nordflanke von Scheune.
- Schleppergarage: gemäß Planzeichnung der Tektur von 1970 verbindet eine Tür den Innenbereich von Schleppergarage und Maschinenhalle.
- Maschinenhalle: Straßenseitiger Zugang über eine Tür zum ÄRingwegñ an Gebäudeflanke Süd.

Fußbodenbeläge und Fußbodenaufbau
Wohnhaus:
Holz lt. Baubeschreibung BV-Nr.: 489/1963.

Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.
Scheune/Stallung: Keine Angaben.
- Schleppergarage: keine Angaben.
- Maschinenhalle: keine Angaben.

Wandverkleidung innen
Wohnhaus:
Keine Angaben.
Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.
Scheune/Stallung: Keine Angaben.
- Schleppergarage: keine Angaben.
- Maschinenhalle: keine Angaben.

Deckenverkleidungen
Wohnhaus:
Keine Angaben.
Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.
Scheune/Stallung: Keine Angaben.
- Schleppergarage: Heraklith gemäß BV.-Nr.: 655/61.
- Maschinenhalle: keine Angaben.

Fassade
Wohnhaus:
Putz lt. Baubeschreibung BV-Nr.: 489/1963. Am Ortstermin Giebelseite Nord des Wohnhauses mit Pflanzenbewuchs bedeckt; Westflanke des Wohnhauses verkleidet, Ostflanke verputzt.
Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.
Scheune/Stallung: soweit am Ortstermin erkennbar ï unverputzte Ost-u, Westflanke, Nordflanke verputzt, Südflanke verdeckt durch Schlepper-/Maschinenhallenanbau.
- Schleppergarage: Südflanke verputzt, Mauerwerk an Ostflanke unverputzt. Dachentwässerung mit verzinkter Rinne entlang Südflanke.
- Maschinenhalle: Gebäudeaußenwand an Südflanke verputzt.

Hausschwamm
Wohnhaus:
Keine Angaben.
Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.
Scheune/Stallung: keine Angaben.
- Schleppergarage: keine Angaben.
- Maschinenhalle: keine Angaben.

Schimmelpilz
Wohnhaus:

Keine Angaben.
Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.
Scheune/Stallung: keine Angaben.
- Schleppergarage: keine Angaben.
- Maschinenhalle: keine Angaben.

Sonstige Einbauten/Maschinen
Wohnhaus:
Keine Angaben.
Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.
Scheune/Stallung: keine Angaben.
- Schleppergarage: keine Angaben.
- Maschinenhalle: keine Angaben.

Gewerbebetrieb
Existiert nicht.

Fremdeigentum
Keine Angaben.

Außenbereich
Soweit erkennbar ï befestigter Hofbereich.

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:
Soweit am Ortstermin von außen erkennbar ï intakte Gebäudehülle.
Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.
- Scheune/Stallung: soweit am Ortstermin von außen erkennbar ï Gebäudehülle intakt.
- Schleppergarage: soweit am Ortstermin erkennbar intakte Gebäudehülle.
- Maschinenhalle: analog zu Schleppergarage.

Zustand Dach
Wohnhaus:
Soweit am Ortstermin von außen erkennbar ï regensicher.

Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.

- Scheune/Stallung: soweit am Ortstermin von außen erkennbar ï weitgehend regensicher; jedoch fehlende Firstziegel konstatiert (vgl. Fotos ï Außenaufnahme).
- Schleppergarage: soweit am Ortstermin erkennbar regensicher ï an der Südflanke zeigt sich eine erneuerte, verzinkte Dachrinne.
- Maschinenhalle: analog zu Schleppergarage.

Zustand Heizung
Es wird auf den Unterpunkt Heizung verwiesen.

Zustand Außenanlagen
Wartungsstau im Bereich der Außenanlagen. Hofzufahrt mit Pflanzenbewuchs bedeckt. Gartenbereich stark verwildert.

Zustand innen
Wohnhaus:
Keine Angaben ï kein Zutritt. Gemäß dem äußeren Eindruck und unter Berücksichtigung der offensichtlichen längeren Leerstandszeit ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus in seinem aktuellen Zustand weder bewohnt noch vermietet werden kann und die bauliche Anlage nicht mehr nutzbar ist. Es besteht die Vermutung des Liquidationsfalls, die eine Einzelfallprüfung bedingt. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage nach dem Vorhandensein von potentiellen Käufern, welche das Wohnhaus modernisieren wollen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich Bauarbeiten im Bestand mit der Erschwernis beengter Platzverhältnisse kostenintensiv gestalten. Hinzu kommen bauliche Unwägbarkeiten mit den damit einhergehenden finanziellen Risiken. Die Bausubstanz mit den Anbauten, Umbauten und erneuerten Außenwänden um 1970 in herkömmlicher Bauart deuten zudem ehr weniger auf ein Liebhaberobjekt hin, das Reize dahingehend ausübt es zu erhalten und zu modernisieren. Nach Abwägung der oben genannten Aspekte unter Berücksichtigung der ehr verhaltenen Nachfrage nach Bestandsimmobilien dieser Art im ländlichen Raum rückt der alsbaldige Abriss des Wohnhauses in den Fokus und findet in der Berechnung in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) und mit den damit verbundenen Freilegungskosten Berücksichtigung (vgl. ImmoWertV §8 (3)3.).
Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.

- Scheune/Stallung: keine Angaben ï es ist davon auszugehen, dass darin gelagerte Gegenstände zu räumen sind.
- Schleppergarage: Das Gebäude macht von außen einen gepflegten Eindruck, welcher das Gleiche im Inneren vermuten lässt. Es ist davon auszugehen, dass der Innenbereich zu Aufenthaltszwecken umgestaltet wurde; die einstige Fassade, welche in der Süd-Ansicht der Tektur von 1970 zwei Tore hat, zeigt sich heute als Gebäudeaußenwand mit zwei Fenstern und einer Tür.
- Maschinenhalle: Analog zu Schleppergarage.

Fazit; Mit Bezugnahme auf den äußeren Eindruck der baulichen Substanz wird in der Berechnung davon ausgegangen, dass der ehemalige Wirtschaftstrakt für das. Abstellen von Fahrzeugen (z.B. Freizeitmobilen) und das Lagern von Gegenständen Verwendung finden kann unter der Vorgabe des Räumens von darin befindlichen Gegenständen.

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 (§§27ï 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 Ertragserzielung 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.

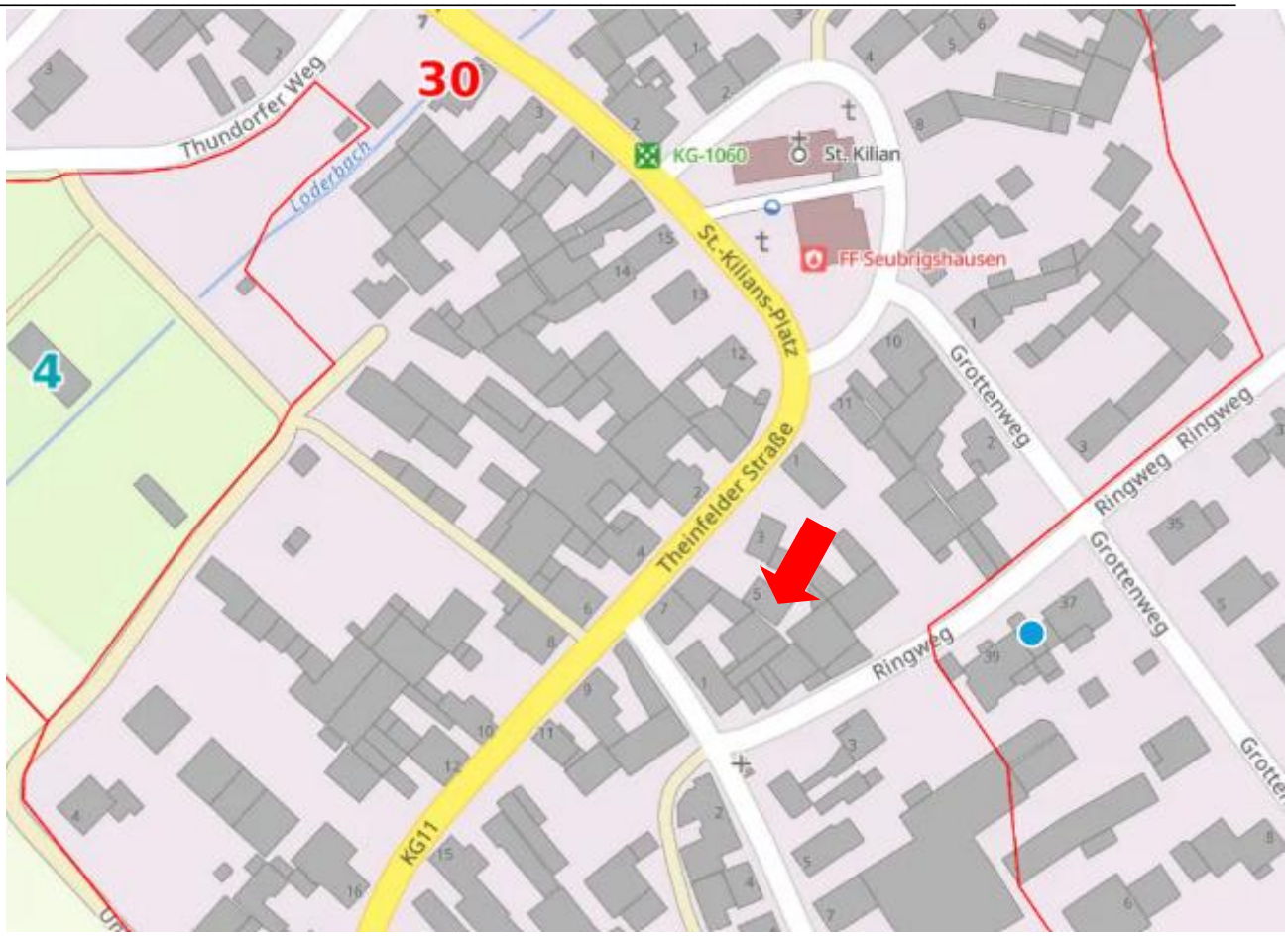
Verfahrenswahl
Maßgebend ist im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren, da es sich bei dem zu bewertenden Anwesen um ein Objekt handelt, das im Lauf der Zeit jeweils entsprechend individueller Bedürfnisse gestaltet wurde und von Eigennutzung geprägt ist. Der historische Rückblick macht dies deutlich. Das Ergebnis aus dem Sachwertfahren wird mit dem Ertragswertverfahren auf Plausibilität hin überprüft.
Zusammenfassend bleibt für die nachfolgende Berechnung Folgendes festzuhalten:

1.) Sachwertverfahren als maßgebendes Verfahren.
2.) Ertragswertverfahren angewendet um das Ergebnis des Sachwertverfahrens auf Plausibilität hin zu überprüfen.
3.) Alsbaldiger Abriss (Liquidation) des Wohnhauses, berücksichtigt unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).
4.) Erhaltung, Nutzung des ehemaligen Wirtschaftstrakts zu Lagerungszwecken und zum Abstellen von Fahrzeugen unter der Vorgabe des vorherigen Räumens von darin befindlichen Gegenständen ï Räumungskosten berücksichtigt unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Bodenwert

Die Grundstücksgröße des Flurstücks 65 in 97702 Münnerstadt/OT Seubrigshausen, Theinfelder Straße 5, umfasst eine Fläche von 558 m².
Die Bodenwertermittlung wird durchgeführt auf der Grundlage der Übersicht über die Richtwerte von Grundstücken (§ 196 BauGB) des Landkreises Bad Kissingen, Stand 01.01.2026, welche vom dortigen Gutachterausschuss herausgegeben wird. Gemäß telefonischer Aussage des Gutachterausschusses Bad Kissingen, Herrn Philipp Klenkert, am 26.06.2026, um 10:24 Uhr sind die Bodenrichtwerte für den Zeitraum vom 01.01.2026 bis 01.01.2027 beschlossen. Eine Veröffentlichung im Netz steht noch aus. Für den zu bewertenden Bereich in Seubrigshausen sind die Bodenrichtwerte im Vergleich zur Vorperiode unverändert geblieben und liegen aktuell bei 30 ú/m². Das unten gezeigte Bild unterlegt die genannte Auskunft.
Für das Flurstück 65 ergibt sich somit ein Bodenwert wie folgt:
558 m² x 30,00 ú/m² = 16.740 ú.

Der Bodenwert wird gerundet mit **16.000 ú** festgestellt.



Quelle: https://atlas.bayern.de/?c=592935,5565238&z=15&r=0&l=atkis,2da5cc90-9e7d-41ef-9e08-94c4d84f2a24,cabacb47-0421-4e4e-a729-b6bec6ae42e6,46c6ee92-ca65-4b5a-97ce-513aa3587d3e,28305567-09f9-4866-bf80-143944969ecb&l_v=true,false,false,false,true&t=ba&mid=2, Zugriff am 26.06.2026, um 14:44 Uhr.

Sachwertermittlung

Bauwert Landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäude mit Stall, Scheune, Schleppergarage in Verbindung mit Maschinenhalle.

Kostenkennwert ï landwirtschaftliche Mehrzweckhalle ï Gebäudeart 30 ï 260 ú/m²;
Standardstufe 3/4. Gebäudegröße < 250 m² Korrekturfaktor 1,2.
BGF gesamt = ca. 236 m²

Bauwert landwirtschaftliche Mehrzweckhalle

Gemäß ImmoWertV21, Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1), kommt für das Gebäude eine 30-jährige Gesamtnutzungsdauer zum Ansatz.
Die Bruttogrundfläche (BGF) des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes auf dem Flurstück 65 beträgt **ca. 236 m²**.

Preisindex I. Quartal 2026 (Basisjahr 2021 = 100) 137,0

(https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648,
Zur Plausibilisierung:
https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/BPI-LR.jsp, Zugriff am 12.06.2026 um 12:40 Uhr.
https://www.light-soft.de/bindex.htm; Zugriff am 12.06.2026;

Preisindex 2010 (Basisjahr 2021 = 100) 70,8

Anmerkung zur Indizierung der Normalherstellungskosten NHK 2010 auf den Wertermittlungsstichtag im Jahr 2026:
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, I/ 2026).

Die Indizierung der Normalherstellungskosten wird folgendermaßen vorgenommen:

Index zum Wertermittlungsstichtag, dem 10.04.2026 (Basisjahr 2021 = 100)
_____ x NHK 2010 =

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

BGF = ca. 236 m²
Gemäß ImmoWertV 21 Gebäudetyp Kostenkennwert-Nr.: 30 ï 260 ú/m²; überwiegend Standardstufe 3/4;
mit Berücksichtigung angesetzter Regionalfaktor: 1,00.
BGF = 236 m² < 250 m²: Korrekturfaktor 1,2.

Indizierte Normalherstellungskosten:

137,0
_____ x 260 ú/m² x 1,00 x 1,2 = 1,94 x 260 x 1,00 x 1,2 = 605,28 ú/m²

70,8

Herstellungswert der baulichen Anlage gesamt:
236,00 m² x 605,28 ú/m² = 142.846,08 ú
Der Herstellungswert der baulichen Anlage der landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle wurde gerundet zu **142.000 ú** festgestellt.

Ausstattungsstandard überwiegend Stufe 3/4

Alterswertminderung der landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle

Wertermittlungsstichtag	im Jahr 2026
Gesamtnutzungsdauer (GND)	30 Jahre

Unter Berücksichtigung der baulichen Struktur und der historischen Gesamtbetrachtung der landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle ist für die zeitliche Einordnung der baulichen Anlage das Jahr 1970 maßgebend.

Im vorliegenden Fall ist die Restnutzungsdauer des Gebäudes weit überschritten. Die im Sachwertverfahren angegebene Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist nicht mehr zielführend. Somit wird der Restnutzungswert geschätzt, welcher sich am Mindestwert für die Gebäudesubstanz/dem theoretischem Restwert nach Ablauf der regulären Nutzung orientiert. Gemäß dem äußeren Eindruck lässt der bauliche Zustand des Bewertungsgegenstandes eine wirtschaftliche Nutzung zu Unterstellzwecken zu. Im vorliegenden Fall wird ein prozentualer Restwert für die noch verwendbare Bausubstanz in Höhe von 10 % Neuwertes angesetzt.

Restwert landwirtschaftliche Mehrzweckhalle = 142.000 ú x 10 % = 14.200 ú.

Der Restwert der landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle beträgt gerundet 14.000 ú.

Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen:
Außenanlagen einfacher Art und Ausführung; angesetzter Wert 0 ú.

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes von Grundstück und baulichen Anlagen:

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle		**14.000 ú**
Bauliche Außenanlagen		**--------- ú**
Bodenwert (Fl.-Nr.: 65)		**16.000 ú**
Vorläufiger Sachwert NHK 2010		**30.000 ú**
Marktanpassung		
Sachwertfaktor:	+ 31 %	**+ 9.300 ú**

Seubrigshausen liegt in Nordbayern, im unterfränkischen Landkreis Bad Kissingen. Im genannten Landkreis ist keine Veröffentlichung zu Sachwertfaktoren existent. Hilfsweise wird auf die Veröffentlichung des benachbarten Bundeslandes Thüringen zugegriffen. Die annähernd übereinstimmende Kaufkraft in den beiden Bundesländern legen Zugriff und Anlehnung an die vom Gutachterausschuss des Freistaates Thüringen veröffentlichten Daten zu Sachwertfaktoren für das Gebiet der benachbarten Landkreise Schmalkalden ï Meiningen, Hildburghausen,

Kreisfreie Stadt Suhl nahe. Berücksichtigt wurde bei der Wahl des Sachwertfaktors das örtlich anzusetzende Bodenwertniveau (30 ú/m²) und der vorläufige Sachwert (30.000 ú). In Anlehnung an die vom Gutachterausschuss des Bundeslandes Thüringen herausgegebenen Sachwertfaktoren (vgl. Veröffentlichung Seite 13) und ganzheitlicher Betrachtung sowie sachverständiger Würdigung der Situation vor Ort generiert sich ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,31 für die weitere Berechnung.
(vgl. https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/aktuelle-informationen/artikel/sachwertfaktoren-2025-fuer-das-gebiet-des-landkreises-hildburghausen-des-landkreises-schmalkalden-meiningen-und-der-kreisfreien-stadt-suhl
, Zugriff am 23.06.2026 um 13:33 Uhr).
(vgl. https://mb-research.de/de/deutschland/kaufkraft/?gad_source=1&gad_campaignid=19857332553&gclid=EAIaIQobChMIiuaU-6qxlQMVVVlBAh2yoAF8EAAYASAAEgLi5fD_BwE, Zugriff am 26.06.2026 um 12:00 Uhr).

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	**39.300,00 ú**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Risikoabschlag in Höhe von 10 % des marktangepassten Sachwertes zur Kompensation von im Verborgenen liegenden Bauschäden, Feuchtigkeit, etc. und dem Freiräumen des Wirtschaftsgebäudes.	**- 3.930,00 ú**
- Beseitigung des Sanierungsstaus im Bereich der Gartenanlagen und Außenanlagen	**ca. ï 3.000,00 ú**
- Abrisskosten Wohnhaus Abrissvolumen = (7,25 m x 10,80 m) x [2,70 m + (2,60 m + 2,50 m)/2] Abrissvolumen = 411,08 m³ Abrisskosten = ca. 40 ú/m³ Abrisskosten Wohnhaus = 411,08 m³ x 40 ú/m² = 16.443,20 ú	**ca. ï 16.000,00 ú**
Gesamtsumme der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale	**- 22.930,00 ú**
Sachwert (Verkehrswert)	**+ 16.370,00 ú**

Sachwert (Verkehrswert) Fl.-Nr.: 65

Der Sachwert des Flurstücks 65 beträgt gerundet insgesamt **16.000 ú**.

Ertragswertermittlung

Fl.-Nr.: 65
Die nachfolgende Ertragswertberechnung basiert auf folgenden Eingangsgrößen:
1.) Das Wirtschaftsgebäude wird in einen Zustand versetzt, der eine nachhaltige Vermietbarkeit für Kraftfahrzeuge (z.B. PKW/Freizeitmobilen) zulässt. In diesem Zusammenhang wird in

der Berechnung von 2 Stellplätzen ausgegangen, deren monatliche Mieterträge sich einschließlich der Lagerungsmöglichkeiten im Wirtschaftstrakt auf 180 ú/Mt. belaufen.

2.) Betreffend das Wohnhaus wird, wie bereits im Gutachten erläutert, von einem alsbaldigen Abriss der baulichen Anlagen ausgegangen. Den Liquidationskosten wird in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) Rechnung getragen.

Gesamtmiete = 180,00 ú/Mt
Die in der Ertragswertberechnung angesetzte Kaltmiete 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 ï Ermittlung Bewirtschaftungskosten Wohnbereich gemäß ImmoWertV21 Anlage 3:

§ 32 ImmoWertV21 ï Ermittlung Bewirtschaftungskosten für Wirtschaftstrakt mit 2 Kraftfahrzeugstellplätzen gemäß ImmoWertV21 Anlage 3:

1.) Verwaltungskosten: 39 ú/Jahr je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Verwaltungskosten für 2 Garagenstellplätze = 2 x 39 ú/Jahr = 78 ú/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 16.06.2026 um 13:20 Uhr)

Alter Indexwert Stand Januar 2021 = 101
Neuer Indexwert Stand Mai 2026 = 125,00

Für den prozentualen Erhöhungsbetrag gilt die Formel:
[(neuer Indexwert : altem Indexwert) x 100] -100 =
[(125,0 : 101)x 100] ï 100 = 23,80 %

Die angepassten Verwaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:
Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex
78 ú/Jahr + 78 ú/Jahr x 23,80 % = Verwaltungskosten angepasst
78 ú/Jahr + 18,56 = Verwaltungskosten angepasst
96,56 ú/Jahr = Verwaltungskosten angepasst

Die angepassten Verwaltungskosten betragen 96,56 ú/Jahr

2.) Instandhaltungskosten: 88 ú/Jahr (Stand 01.01.2021) je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich Schönheitsreparaturen
Instandhaltungskosten gesamt für 2 - Stellplätze = 2 x 88 ú/Jahr = 176 ú/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
176,00 ú/Jahr + 176,00 ú/Jahr x 23,80 % = Instandhaltungskosten angepasst

176,00 ú/Jahr + 41,89 ú/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst
217,89 ú/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst

Die angepassten Instandhaltungskosten betragen 217,89 ú/Jahr

3.) Mietausfallwagnis: 180 ú/Mt x 12 Mt x 0,02 = 43,20 ú/Jahr

Bewirtschaftungskosten PKW ï Stellplätze gesamt/Jahr = 96,56 ú/Jahr +217,89 ú/Jahr + 43,20 ú/Jahr
Bewirtschaftungskosten Stellplätze gesamt/Jahr = 357,65 ú/Jahr

Die Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt **357,65 ú/Jahr.**

.

Gesamtnutzungsdauer: 30 Jahre (vgl. ImmoWertV21 - Anlage 1)
Liegenschaftszinssatz: 3,0 %
Der Gutachterausschuss des Landkreises Bad Kissingen hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Dies erforderte in Hinblick auf die Wahl des Liegenschaftszinssatzes eine sachverständige Würdigung der Situation vor Ort. Seubrigshausen kann in den vergangenen fünf Jahren auf einen Einwohnerzuwachs in Höhe von 1,1 % zurückblicken.
Das zu bewertende Anwesen ist als Ganzes zu betrachten; aus der Gesamtbetrachtung der vorliegenden Situation generiert sich ein Liegenschaftszins in Höhe von 3 %. Genannter Liegenschaftszins berücksichtigt einerseits das eingeschränkte Wiederverwendungspotential des Anwesens und bezieht andererseits in die Überlegungen auch den örtlichen Einwohnerzuwachs mit ein, welcher sich mit einer latenten Nachfrage nach Immobilien in Verbindung bringen lässt. Anzumerken bleibt in diesem Zusammenhang jedoch, dass aktuell von einer ehr verhaltenen Nachfrage nach Objekten im Leerstand im ländlichen Raum auszugehen ist.
Bodenwert: 16.000,00 ú
Restnutzungsdauer: 25 Jahre.
Die Restnutzungsdauer des Wirtschaftstraktes bedingt die Bewertung der aktuell vorgefundenen Bausubstanz, welche entsprechend dem äußeren Eindruck am Ortstermin auf Bautätigkeit und Umgestaltung in der jüngeren Vergangenheit schließen lässt. In diesem Zusammenhang ist die Fassadenumgestaltung der Grundstücksflanke Süd mit Fenstereinbau, Verschluss von Öffnungen für Zufahrtstore und stattdessen Einbau einer Tür, sowie Anbringung von Außenputz und Erneuerung der Dachrinne zu nennen. Hinzuweisen ist auf den Erneuerungsbedarf im Bereich der fehlenden Firstziegel des ansonsten entsprechend der Außenbetrachtung (Begutachtung durch Augenschein) regensichern Daches. In Abwägung der genannten Punkte wird in der Berechnung eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren angesetzt.
Vervielfältiger/Zeitrentenbarwertfaktor: gemäß ImmoWertV 21 § 34
Kapitalisierungsfaktor (KF) = $(q^n$ ï 1)/[q^n x (q-1)]
q = 1 + LZ
n = Restnutzungsdauer = 25 Jahre
KF = 17,41

Ermittlung des Ertragswertes nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren:

Jährlicher marktüblicher Rohertrag:

Rohertrag der baulichen Anlagen pro Jahr = 180 ú/Mt * 12 Mt = 2.160,00 ú/Jahr

Bewirtschaftungskosten gesamt: - 357,65 ú/Jahr

Jährlicher Reinertrag 1.802,35 ú/Jahr

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)
16.000 ú x (180,00 ú/Mt. (180,00 ú/Mt. + --- + ---)) x 3,0 % = - 480,00 ú/Jahr

Bodenwert x (Miete $_{\text{Bewertungsobjekt}}$+/(Miete $_{\text{Bewertungsobjekt}}$ + --- + ---)) x Liegenschaftszins

Reinertrag der baulichen Anlagen = 1.322,35 ú/Jahr

Kapitalisierungsfaktor = 17,41
(bei einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren und Liegenschaftszinssatz 3,00 %)

Ertragswert der baulichen Anlagen = Reinertrag der baulichen Anlage * Kapitalisierungsfaktor
= 1.322,35 ú/Jahr x 17,41 = 23.022,11 ú
Der Ertragswert beträgt gerundet **23.000 ú.**

Ertragswertzusammenstellung der baulichen Anlagen des Flurstücks 65 gerundet

Ertragswert der baulichen Anlagen		**23.000 ú**
Bodenwert	**+**	**16.000 ú**
Vorläufiger Ertragswert		**39.000 ú**
Zusätzliche Marktanpassung	+/-	0 ú
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		**39.000 ú**
Gesamtsumme der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale		**- 22.930,00 ú**
Summe		**16.070,00 ú**

Ertragswert Flurstück 65 gesamt (gerundet) 16.000 ú

Ertragswertverfahren Sensibilitätsanalyse (Stabilitätstest):
In der Sensitivitätsanalyse wird abschließend untersucht, wie die durchgeführte Ertragsbewertung auf graduelle Bodenwertveränderungen reagiert. Ausgehend von einem ermittelten Bodenwert in Höhe 16.000 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 12.800 ú	12.800,00 ú	Minus 3.200,00 ú	Minus 20,00 %
16.000 ú (Ausgangswert)	16.000,00 ú	0 ú	0%
Bezogen auf den gerundeten Bodenwert in Höhe von 19.200 ú	19.200,00 ú	Plus 3.200,00 ú	Plus 20,00 %

Fazit: Da die relative Veränderung des Ertragswertes bei einer jeweils 20%-igen Veränderung des Bodenwertes mit 20,00 % über der 7 %-Grenze liegt, ist das Anwesen der Flurnummer 65 als bodenwertlastig einzustufen.
Der Ertragswert des Anwesens der Flurnummer 65 beträgt gerundet **16.000 ú**.

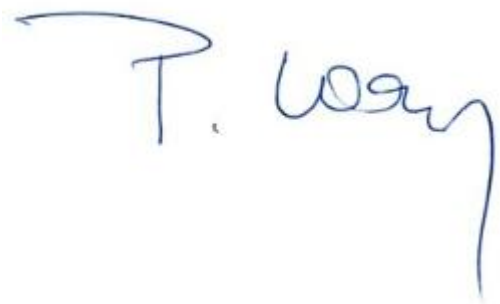
Verkehrswert

Als maßgebend wird im vorliegenden Fall für die Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren angesehen. Das Anwesen in 97702 Münnerstadt/OT Seubrigshausen, Theinfelder Straße 5, Fl.-Nr.: 65, das von Eigennutzung mit Ausrichtung auf die individuellen Erfordernisse und Bedürfnisse der Zeit geprägt ist, wird durch das Sachwertverfahren in hinreichender Weise abgebildet. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in Anbetracht des aktuellen baulichen Zustandes, in welchem sich das Wohnhaus am Ortstermin zeigt, in der Berechnung von einem alsbaldigen Abriss des Wohngebäudes ausgegangen wird, dessen rechnerische Berücksichtigung in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) stattfindet. Um den Sachwertwert auf Plausibilität hin zu überprüfen, wurde dieser mit dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeglichen.

Der Verkehrswert beträgt gerundet **16.000 ú.**

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 10.04.2026 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 29.06.2026



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

Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Literatur zur Wertermittlung

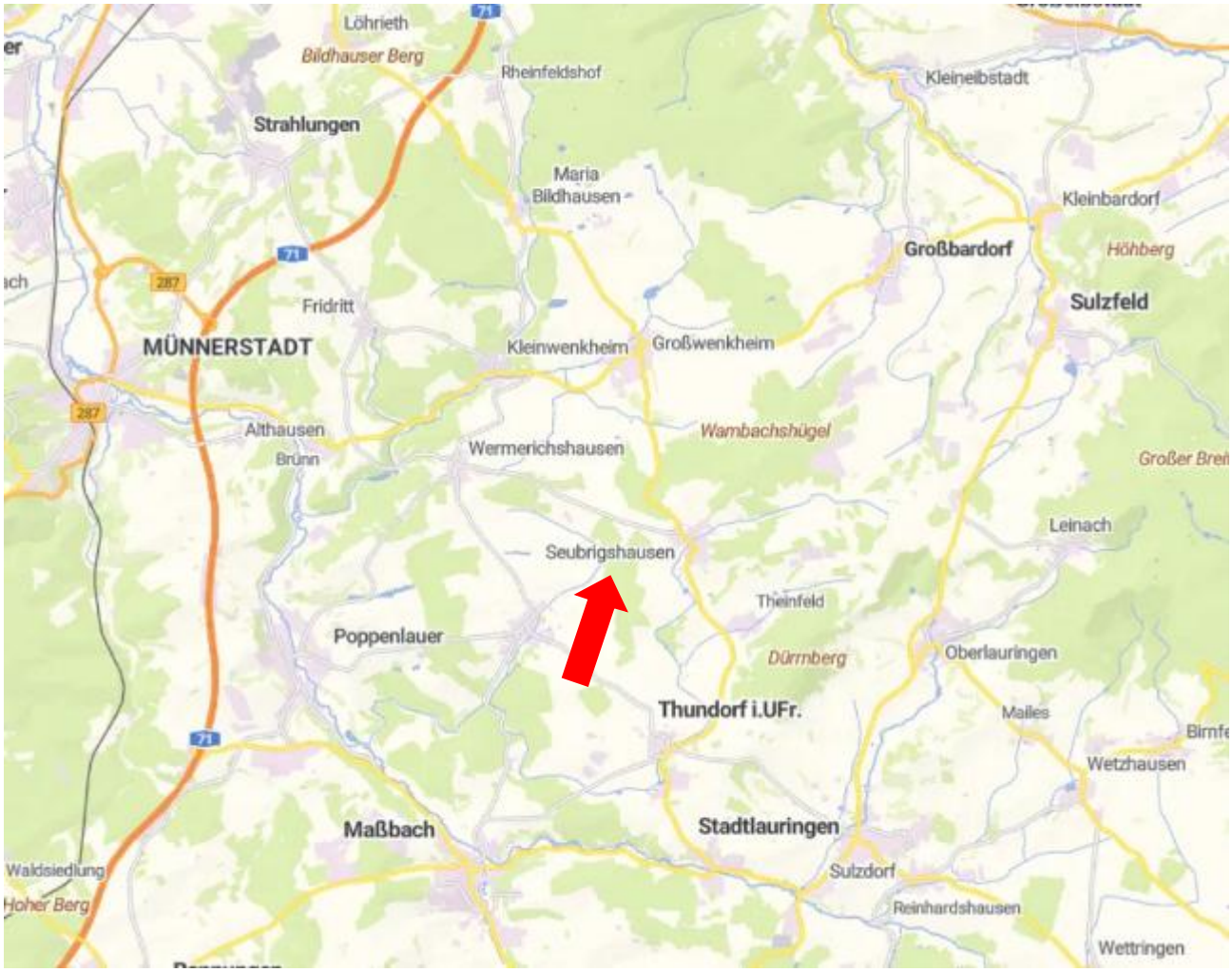
1.) Kleiber, Wolfgang:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Verlag 2020.
2.) Rössler, Rudolf; Langner, Johannes ; Simon, Jürgen; Kleiber, Wolfgang:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8.Auflage, Luchterhand Verlag 2005.
3.) Ross, Franz W.; Brachmann, Rolf:
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 20.Auflage, Oppermann ï 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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025.
2.) Bewertungsgesetz (BewG) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2024 (BGBl. I S. 387) m.W.v. 01.01.2025.
3.) BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BKI Baukosten 2022 ï Teil 1 - 3 ï Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern 2022.
4.) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):
Bürgerliches Gesetzbuch ï zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2026 (BGBl. I S. 143) m.W.v. 01.06.2026.
5.) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen:
Normalherstellungskosten 2010 NHK 2010.
6.) Immobilienmarktbericht Deutschland 2025, herausgegeben vom Arbeitskreis der oberen Gutachterausschüsse, zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüssen in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/download/berichte/download-berichte-201849.html, Zugriff am 17.06.2026, um 16:45 Uhr.
7.) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21).
8.) Immobilienverband Deutschland (IVD) ï Spanne der Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten: Stand Januar 2026.
9.) Statistisches Bundesamt:
Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17 Reihe 4 ï IV. Quartal, Statistisches Bundesamt Wiesbaden 2022 sowie
(vgl. https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648, I/ 2026).
10.) Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFlV) - 2004.

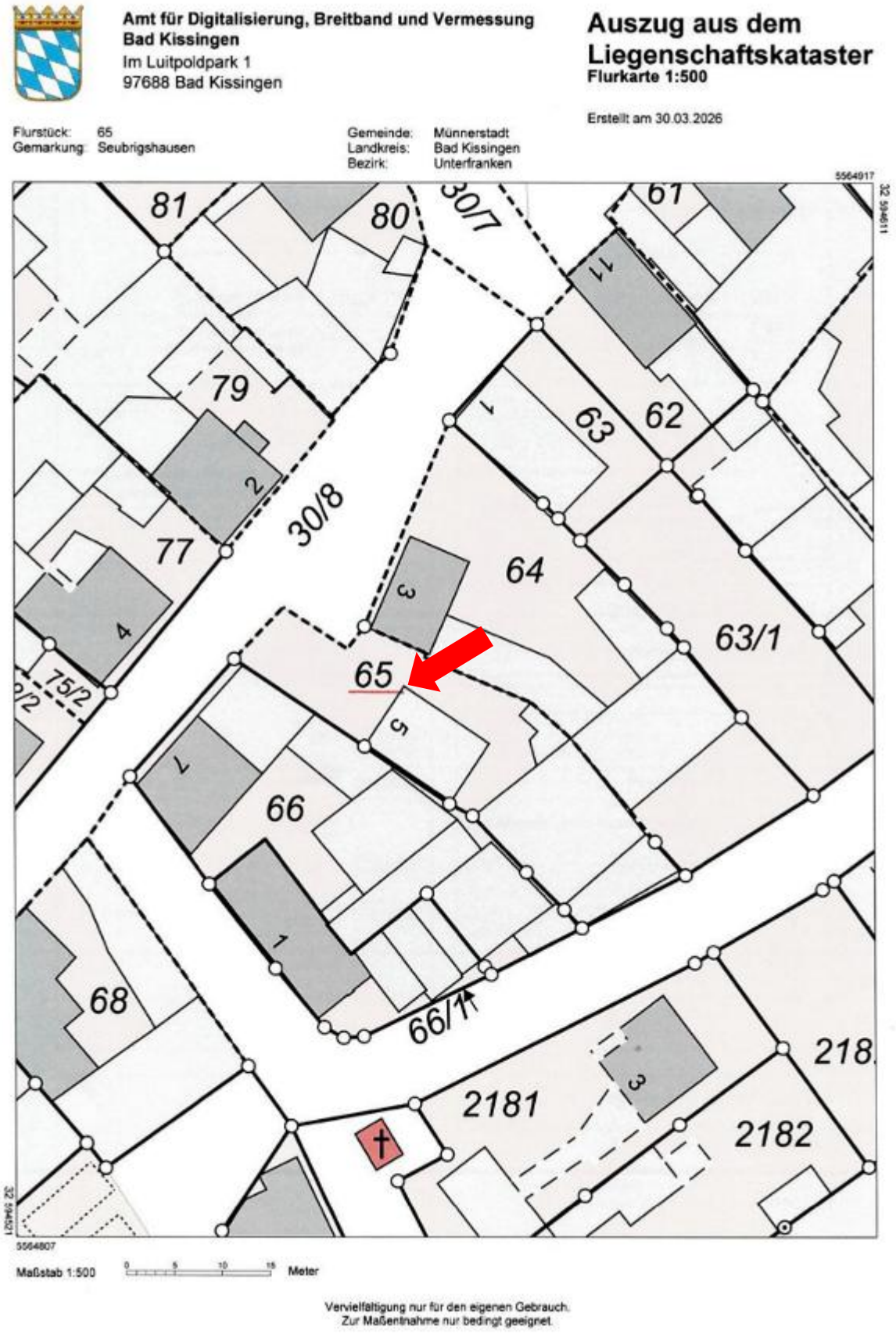
Anlagen

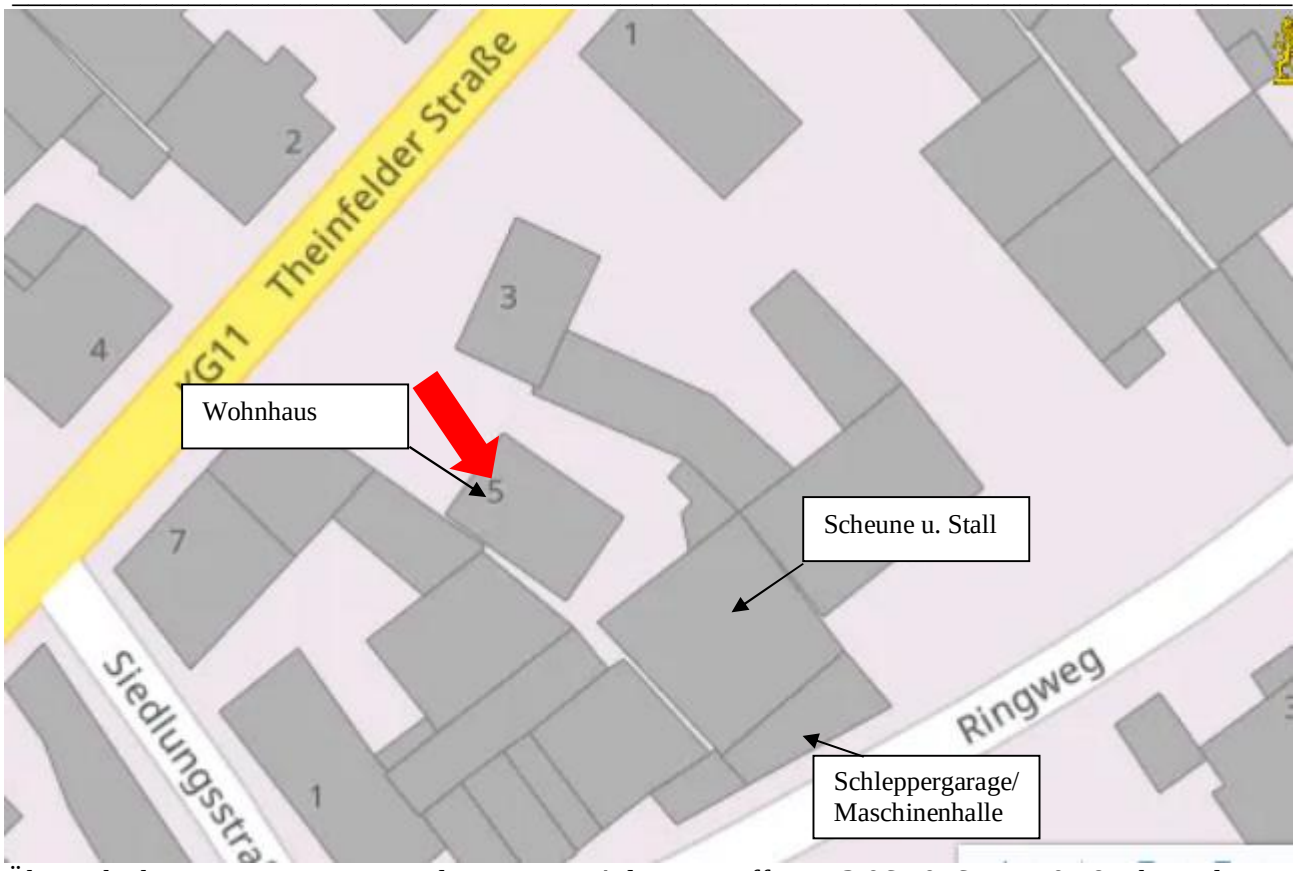
Anlage 1: Übersichtskarte



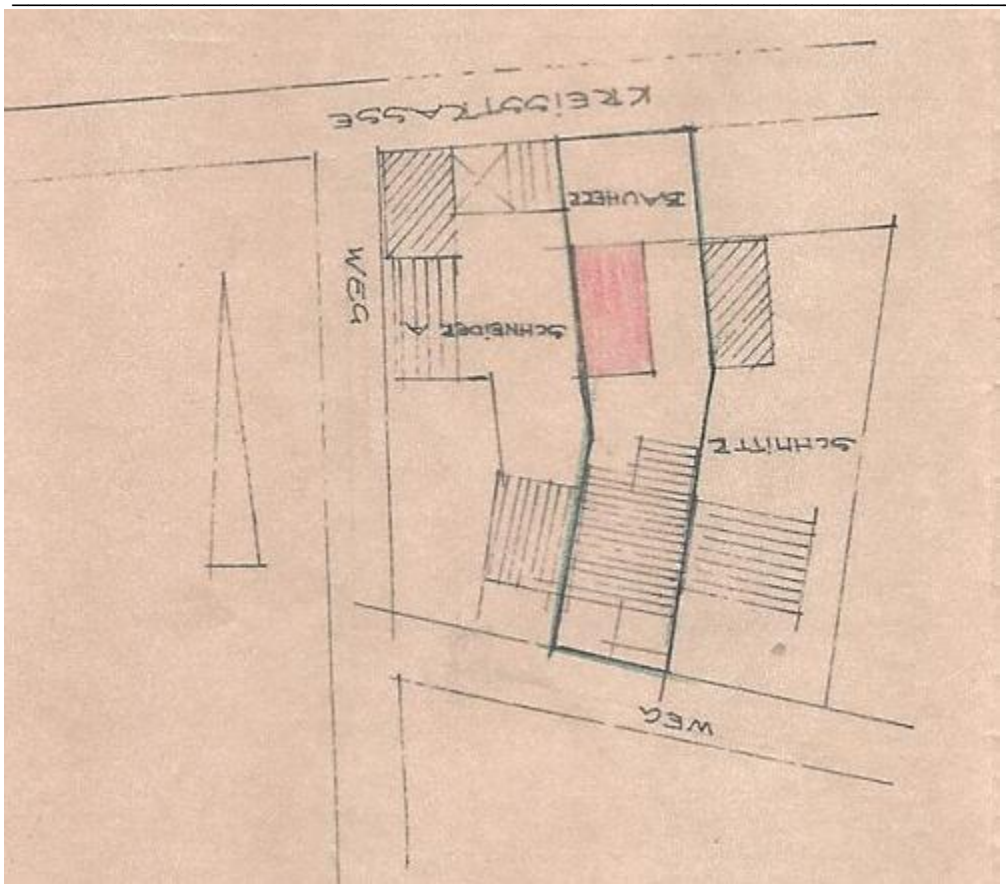
Datenquelle: https://atlas.bayern.de/?c=571964,5578418&z=12&r=0&l=atkis&mid=2; Zugriff am 29.05.2026; (Pfeil markiert die Ortschaft 97702 Seubrigshausen)

Anlage 2: Lageplan

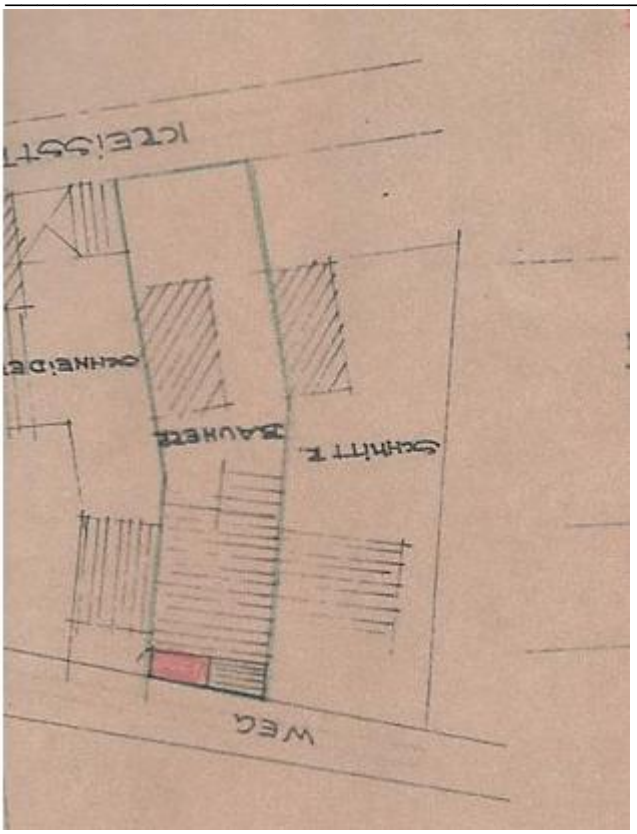




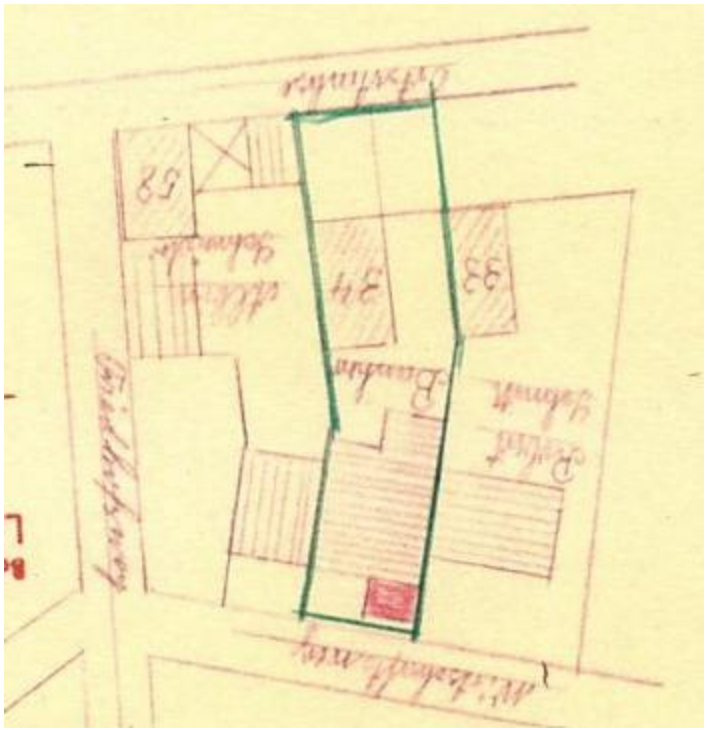
Übersichtskarte, entnommen aus dem Bayern Atlas, Zugriff am 23.06.2026, um 10:59 Uhr, vgl.: https://atlas.bayern.de/?c=594555,5564862&z=20&r=0&l=atkis&mid=2.



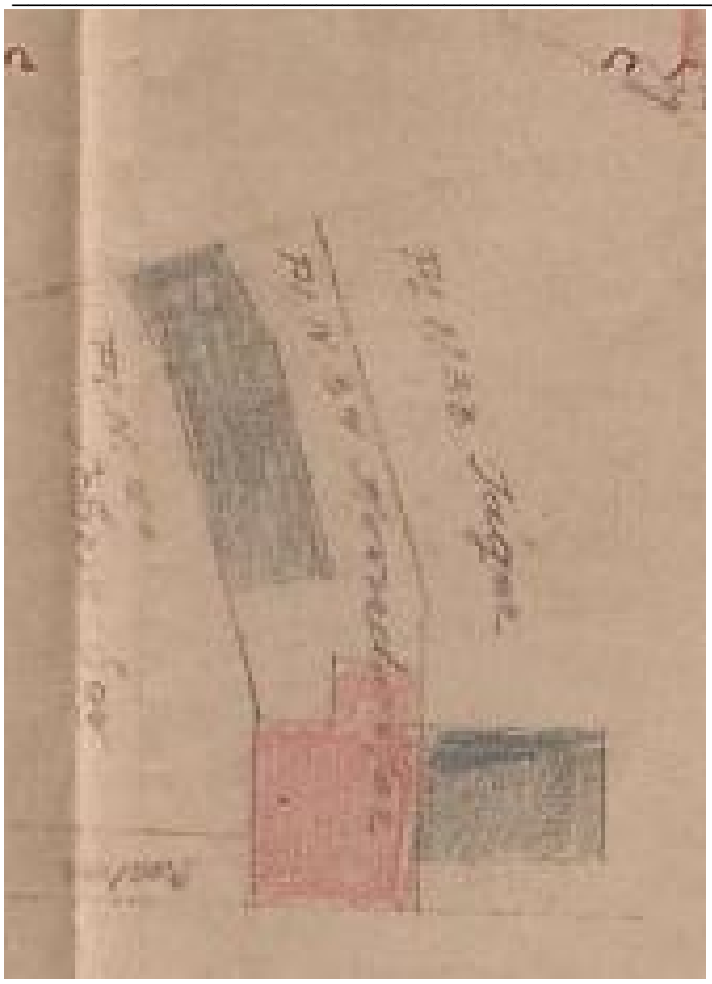
1970 ï Wohnhaus: Lageplan des Anwesens auf Fl-Nr.: 65, dargestellt im genehmigten Tekturantrag von 1970.
Im Bild rot markiert ist der in der Tektur beplante Wohnhausbereich mit Kamin und Dachgaube, Außenwanderneuerung. BVNr.:489/63, Tektur genehmigt am 23.09.1970.



1970 ï Maschinenhalle: Lageplan des Anwesens auf Fl-Nr.: 65, dargestellt im genehmigten Tekturantrag von 1970. Angebaute ĂMaschinenhalleñ ist mit roter Füllfarbe markiert.

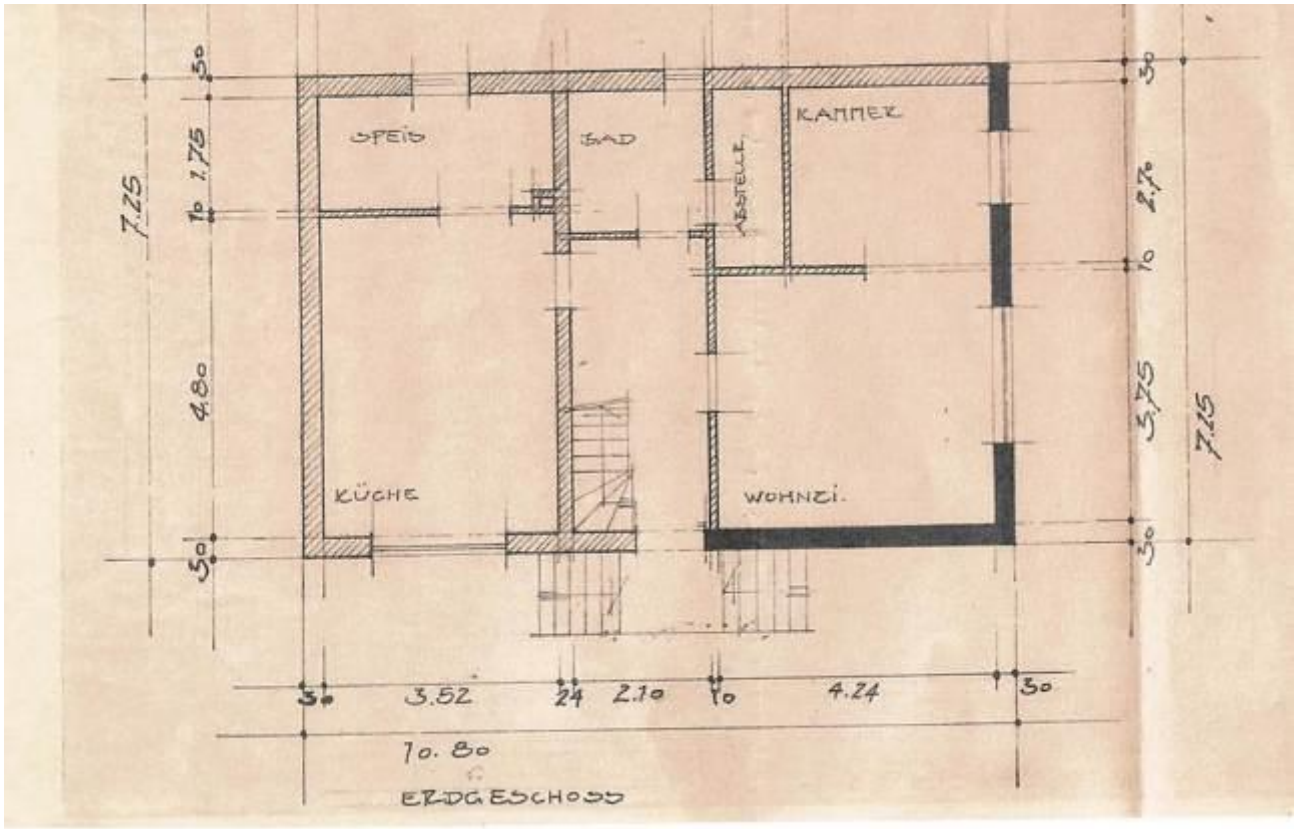


1961 ï Schleppergaragenanbau: Bauverzeichnis-Nr.: 655/1961 ï Lageplan. Der ĂSchleppergaragenbauñ ist mit roter Füllfarbe markiert.

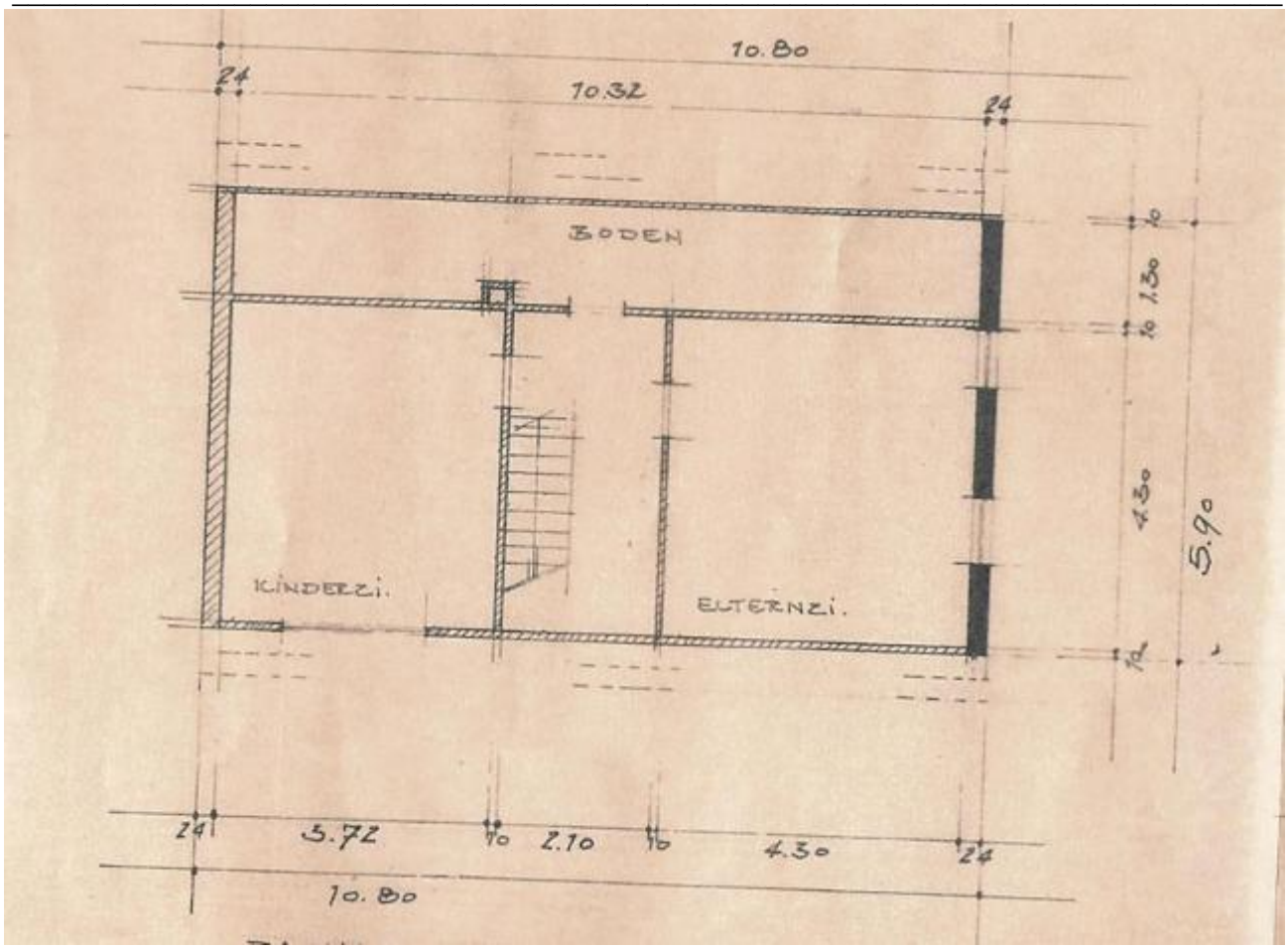


1952 ï Scheunen-u. Stallneubau: Lageplan aus Bauverzeichnis-Nr.: 209/52 ï BV: ĂScheunen-u. Stallneubauñ; markiert mit roter Füllfarbe.

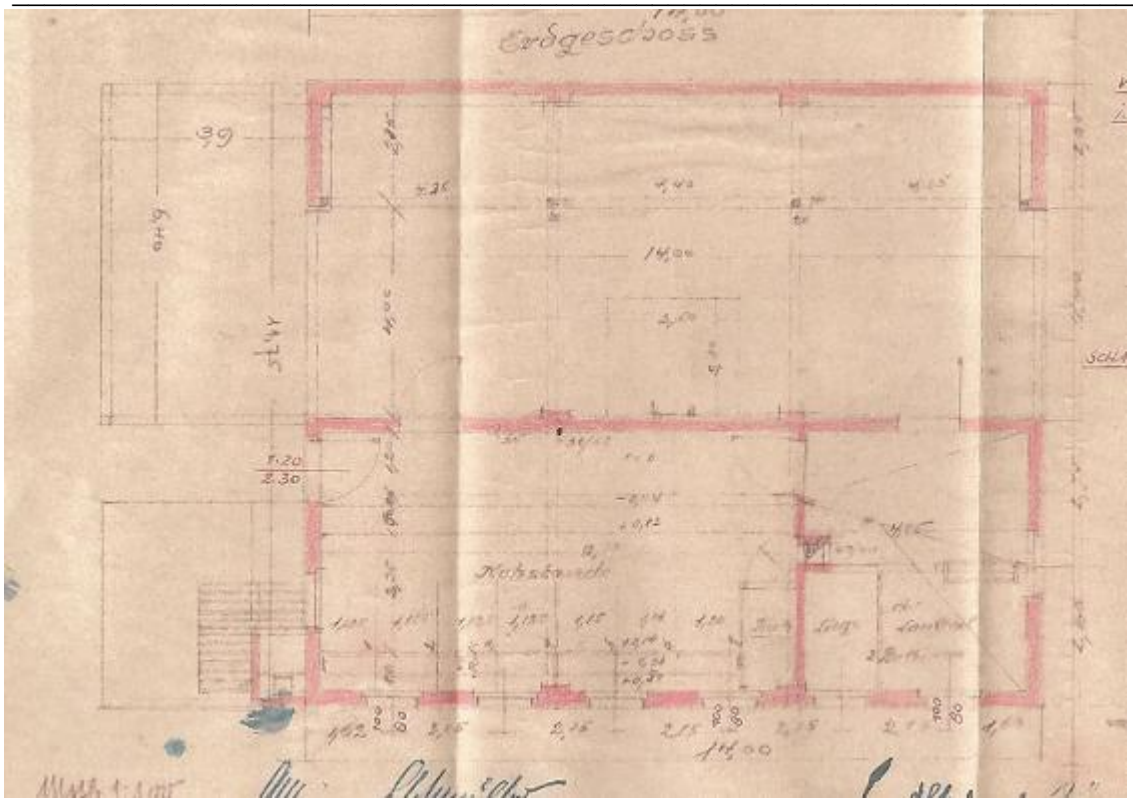
Anlage 3: Grundrisse



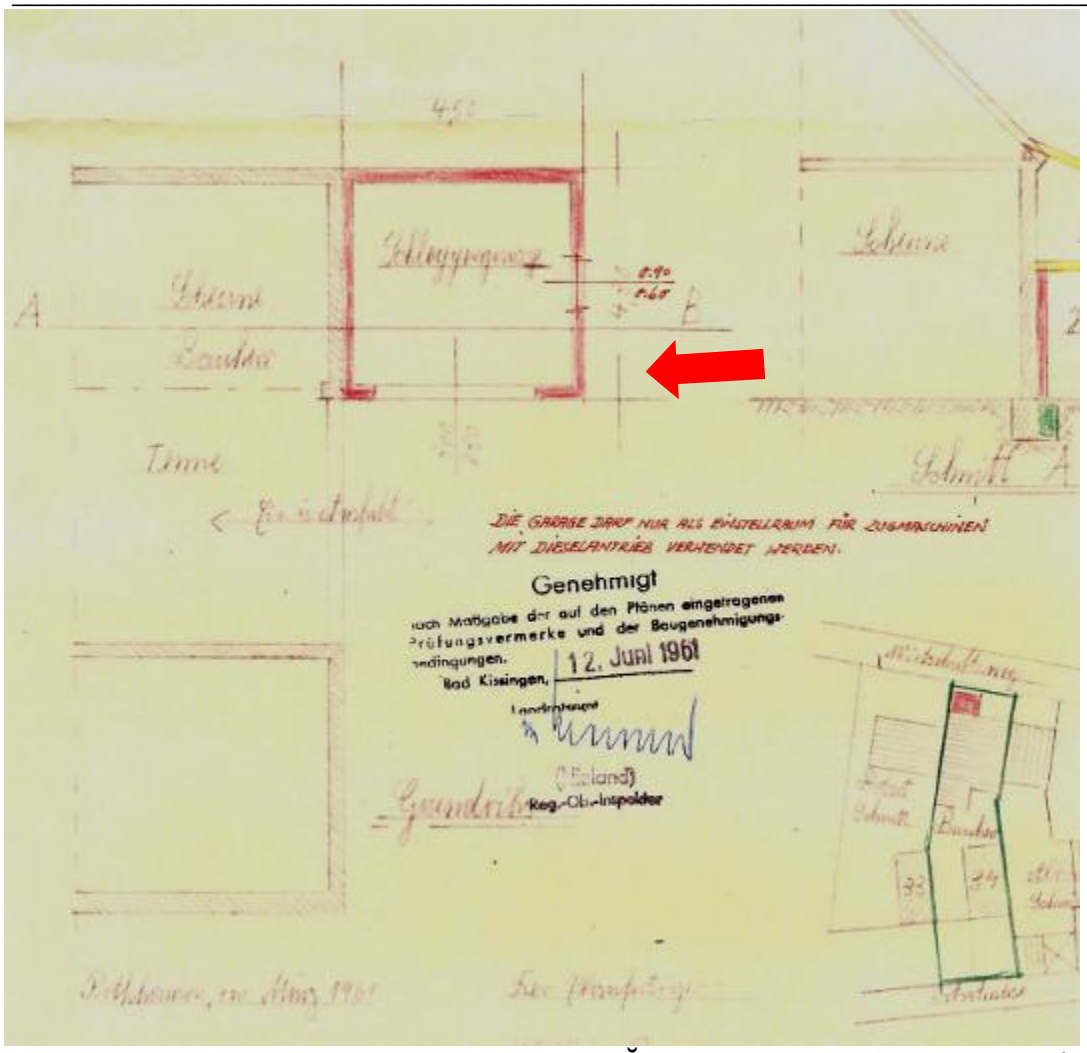
1970 ï Wohnhaus: Erdgeschossgrundriss aus genehmigter Tektur von 1970.



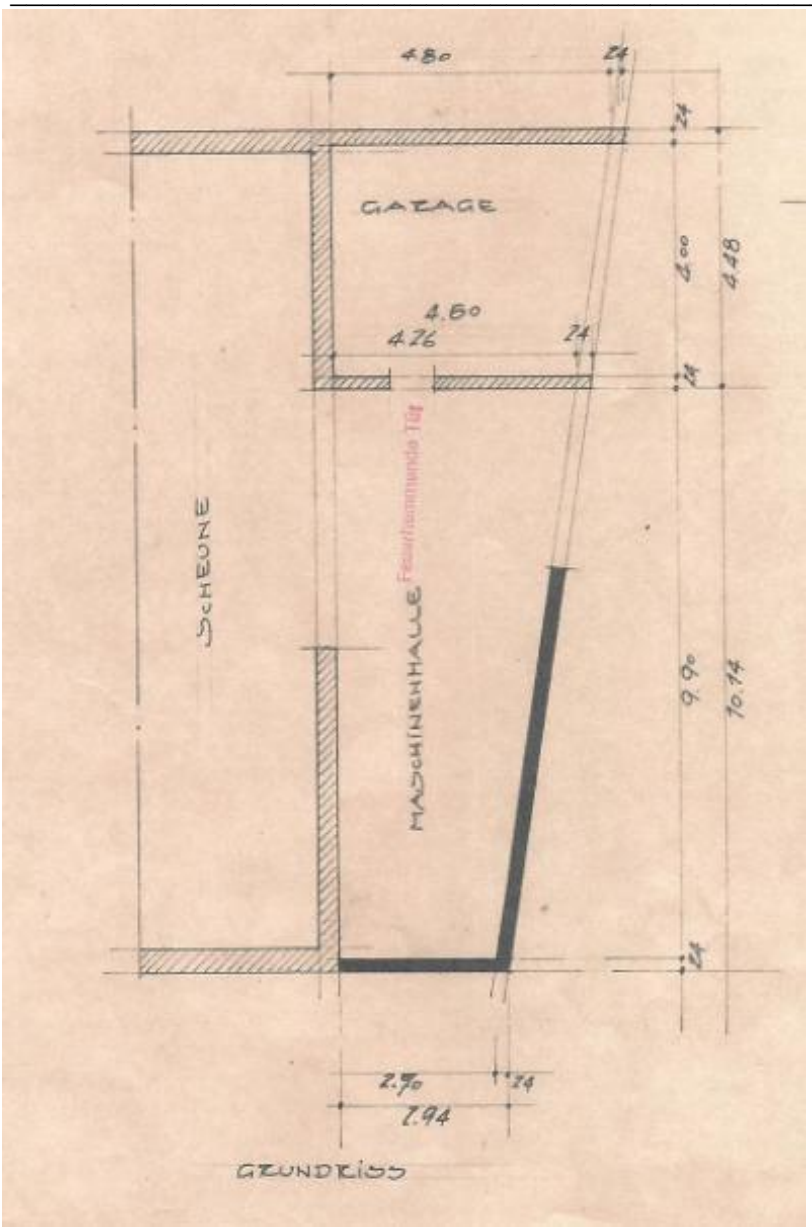
1970 ï Wohnhaus: Dachgeschossgrundriss aus genehmigter Tektur von 1970.



1952 ï Scheunen-u. Stallneubau: BV-Nr.: 209/52 ï Erdgeschossgrundriss.

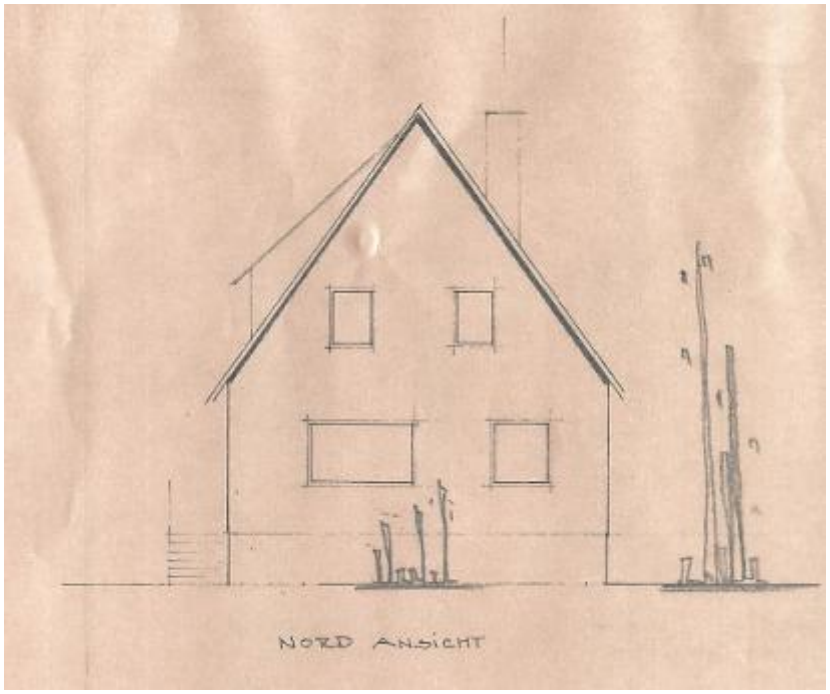


1961 ï Schleppergarage: BV-Nr.: 655/1961 ï ÄNeubau einer Schleppergarageñ - Grundriss.



1970 - Errichtung einer Halle in Verbindung mit der Schleppergarage: Grundriss über den Bau einer Maschinenhalle, entnommen aus der am 23.09.1970 genehmigten Tektur, Bauplan-Nr. des Landratsamtes Bad Kissingen: 489/63.

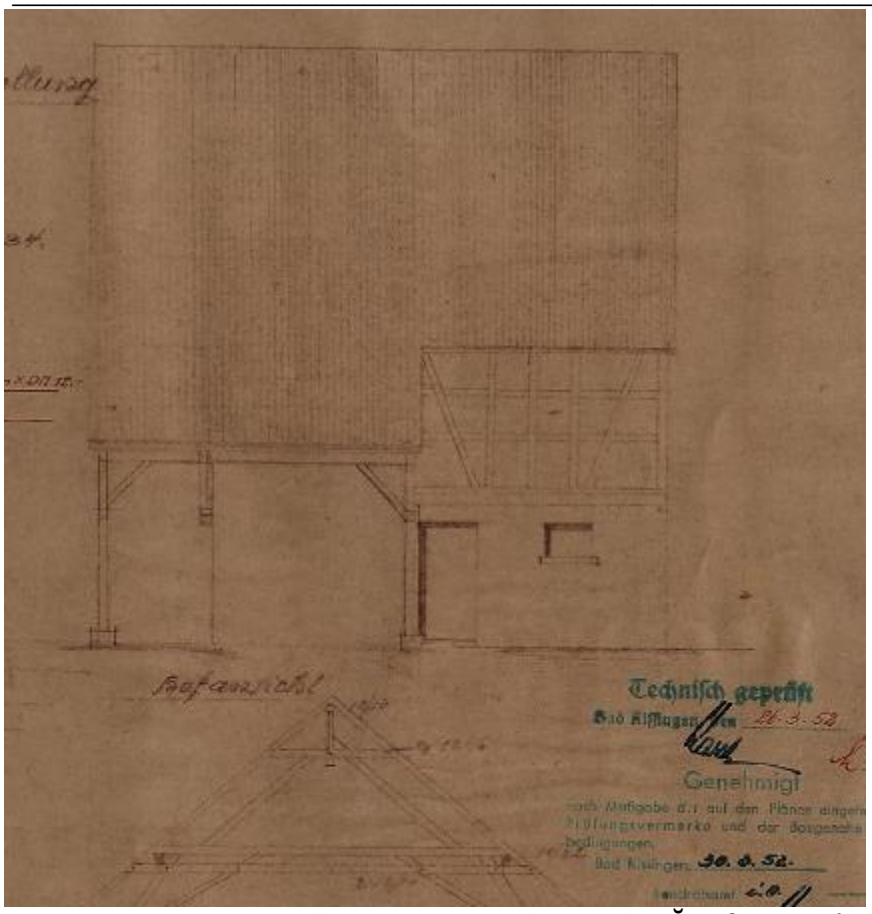
Anlage 4: Ansichten



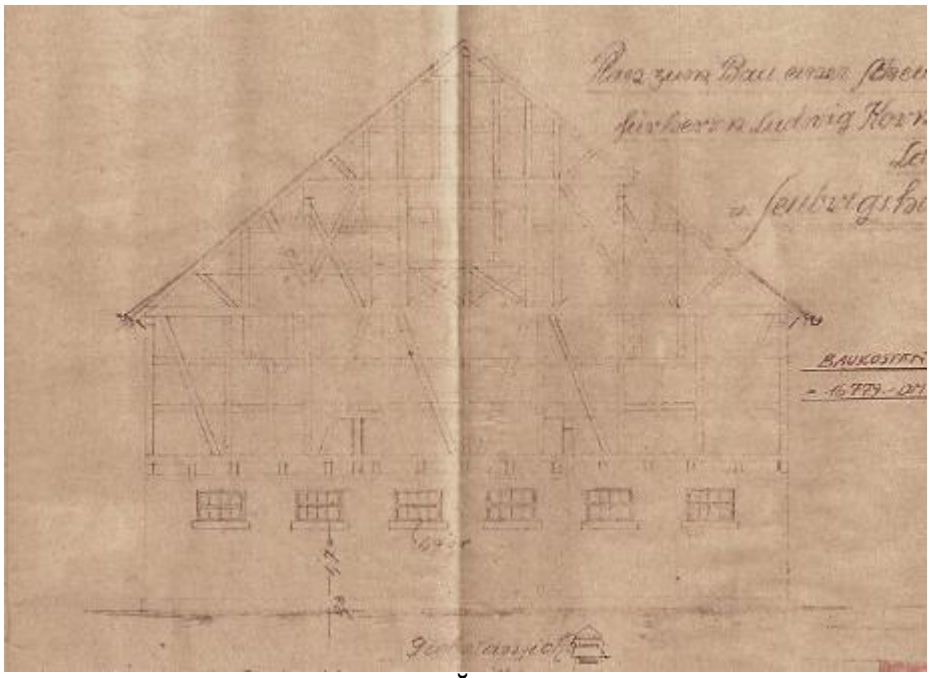
1970 ï Wohnhaus: Ansicht Nord.



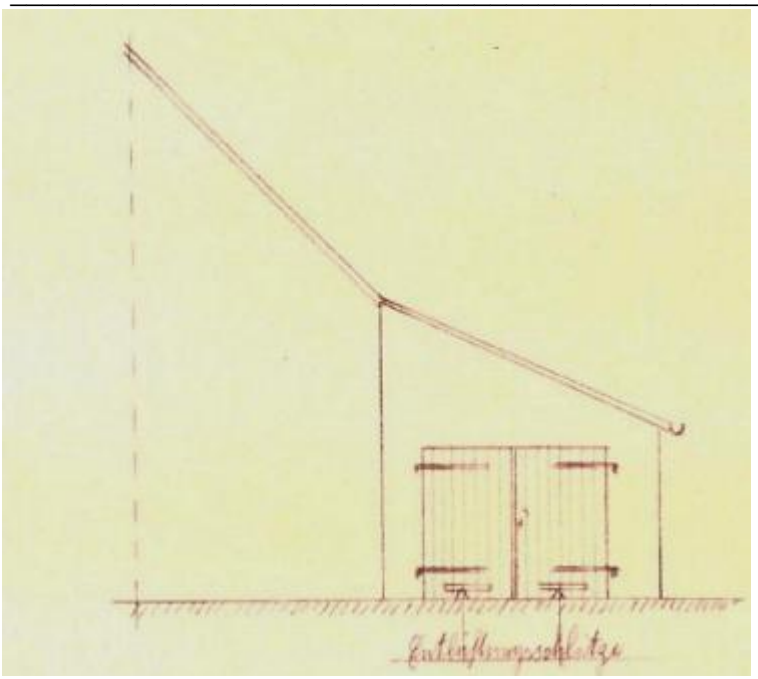
1970 ï Wohnhaus: Ansicht Ost.



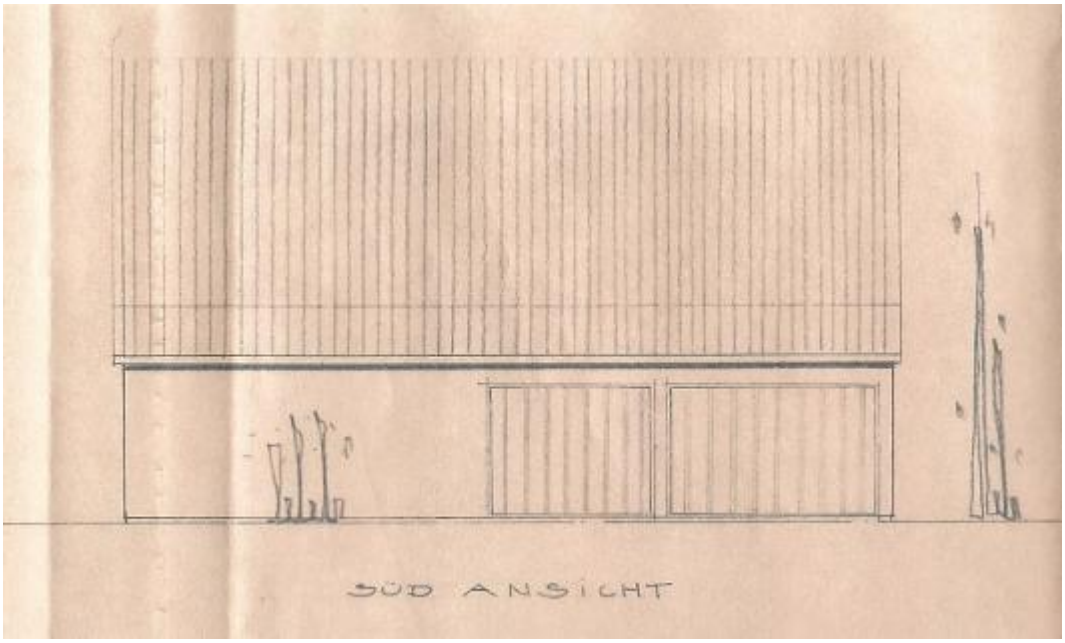
1952 ï Scheunen-u. Stallneubau: Ansicht Nord ï ÄHofansichtñ.



1952 ï Scheunen-u.Stallneubau: ÄGiebelansichtñ.

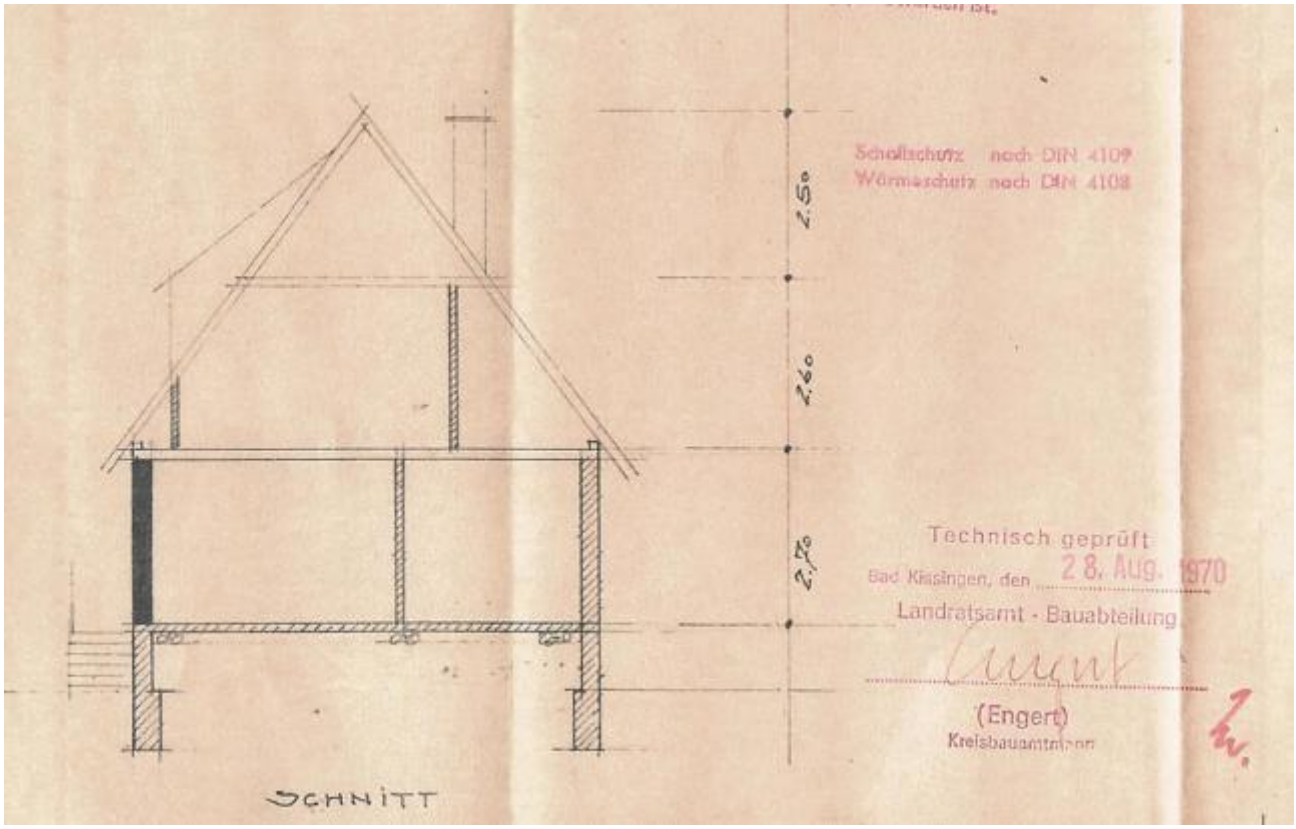


1961 ï Schleppergaragenneubau: ï Ansicht West.

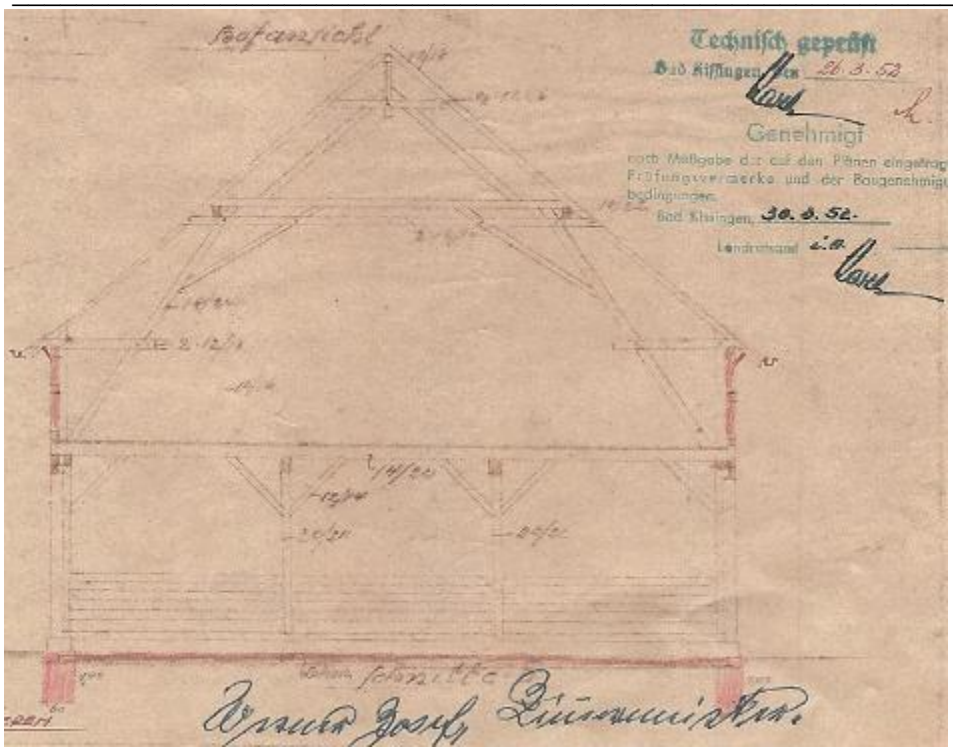


1970 - Bau einer Maschinenhalle: Ansicht Süd.
Anmerkung: Toreinfahrtsöffnungen am Orttermin nicht mehr existent. Stattdessen Zugangsmöglichkeit vom Ringweg über Tür.

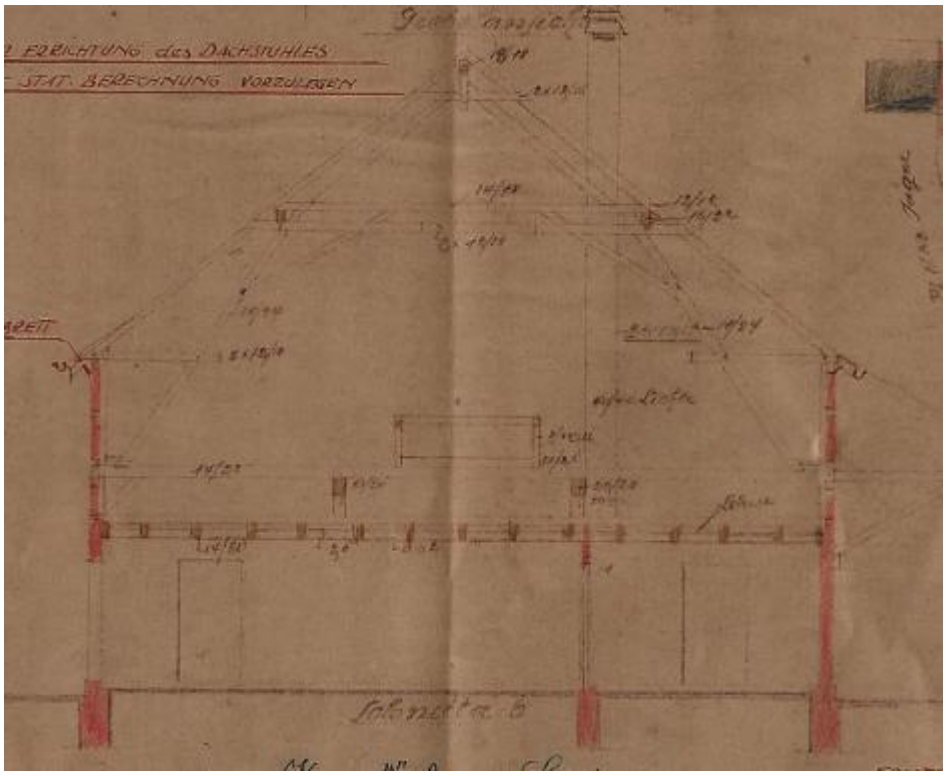
Anlage 5: Schnitte



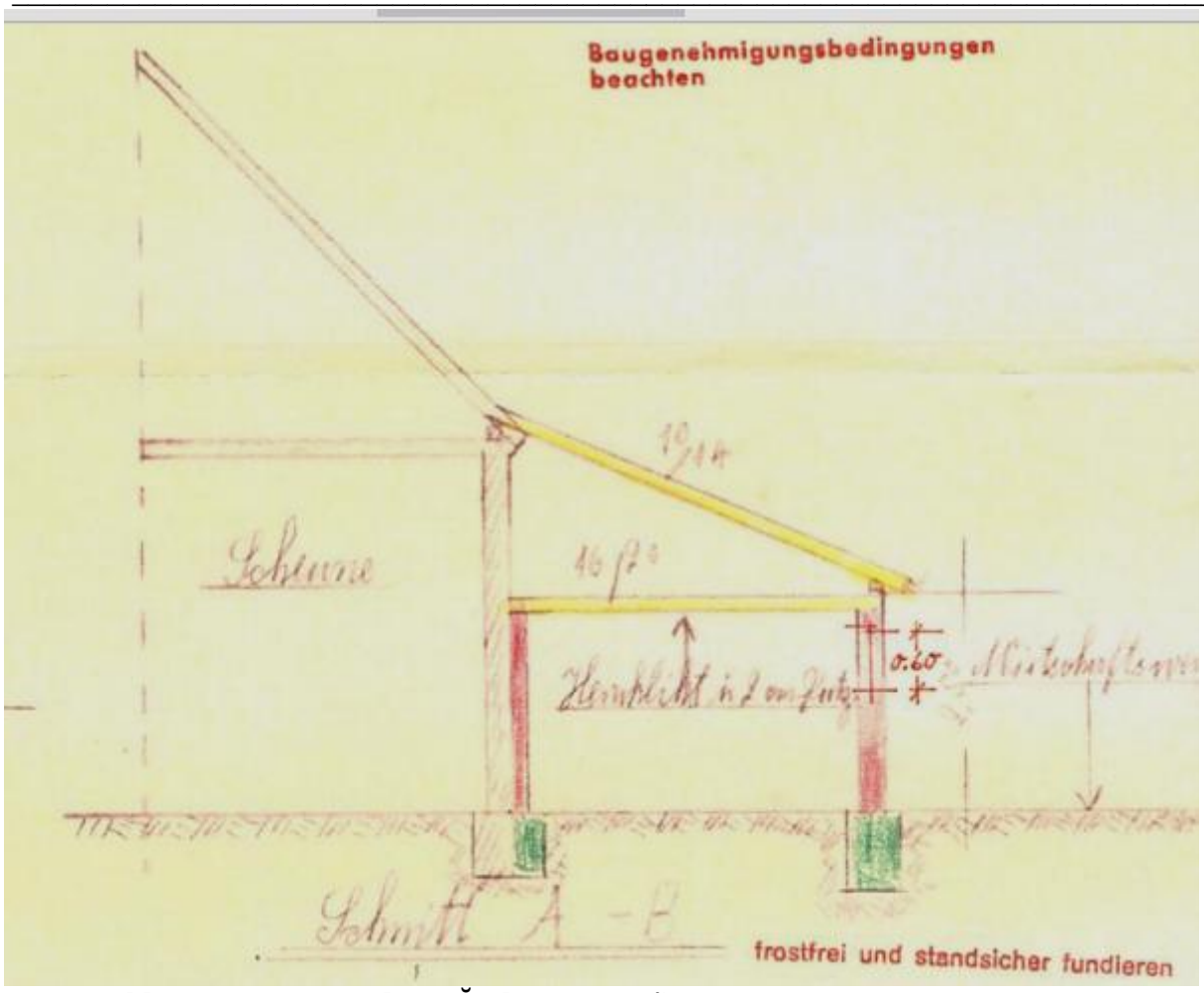
1970 ï Wohnhaus: Schnitt aus genehmigter Tektur von 1970.



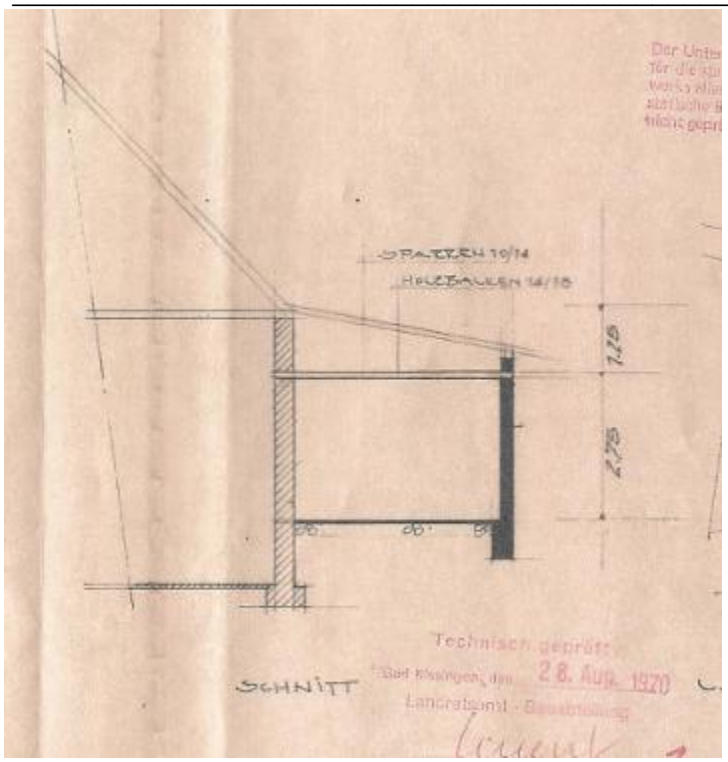
1952 ï Scheunenï u. Stallneubau: Gebäudeschnitt.



1952 ï Scheunenï u. Stallneubau: Gebäudeschnitt.



1961 - Schleppergatagenneubau: ÄSchnitt A ï Bñ.
Die Schnittführung geht aus der Grundrisszeichnung der Genehmigung von 1961 hervor.



1970 - Bau einer Maschinenhalle: Schnitt entnommen aus der Tektur von 1970.

Anlage 6: Fotos ï Außenaufnahmen des Anwesens in 97702 Münnerstadt/OT Seubrigshausen, Theinfelder Straße 5, Fl.-Nr.: 65.



Hofansicht des Anwesens auf Fl.-Nr.: 65, mit straßenseitiger Zufahrt von der TheinfelderStraße in 97702 Münnerstadt/OT Seubrigshausen.



Mit Pfeil markiert ï Wohnhaus - Ansicht Nord.



Wohnhaus Ansicht West.



Rückgebäude mit Scheune-u. Stall, Schleppergarage u. Maschinenhalle - Ansicht Süd-/West: Zugang vom Ringweg über eine Tür. Mit blauen Pfeilen markiert sind fehlende Firstziegel.



Detailvergrößerung von fehlendem Firstziegel im Rückgebäude (vgl. Pfeil blau).



Ansicht Süd-/Ost Rückgebäude.