

Amtsgericht Schweinfurt
- Abteilung für Immobilienvollstreckung -
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt

GUTACHTEN

**Verkehrswert eines Anwesens mit Wohnhaus, Stallung u. Scheune in 97654
Bastheim/OT Reyersbach, Braidbacher Str.: 2, Fl.-Nr.: 5.**



Auftraggeber :	Amtsgericht Schweinfurti Abteilung für Immobilienvollstreckung
Aktenzeichen:	801 K 40/25
Gutachtennummer:	G 1 i 20.12.2025
Gutachteninhalt:	Seitenzahl: 60, Anlagenzahl: 7
Gutachtenausfertigungen:	2
Wertermittlungstichtag:	20.12.2025
Zu bewertende Objekte:	Fl.-Nr.: 5 in 97654 Braidbach/Reyersbach, Braidbacher Str.: 2, Anwesen mit Wohnhaus, Stallung u. Scheune.
Geschätzter Verkehrswert	<u>47.000,00 EUR</u>

Az 801 K 40/25 i Anwesen mit Wohnhaus, Stallung u. Scheune
in 97654 Bastheim/OT Reyersbach, Braidbacher-Str.: 2, Fl.-Nr.: 5.

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	5
	PRIVATRECHTLICHE SITUATION	5
	<i>Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten.....</i>	<i>5</i>
	<i>Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten.....</i>	<i>5</i>
	ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	5
	Bauplanungsrecht.....	5
	Bauordnungsrecht.....	6
	Bauauflagen/baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	7
	Denkmal-/Ensembleschutz und Baulasten	7
	Grunddienstbarkeiten.....	7
	Entwicklungszustand.....	7
	Beitrags-/abgabenrechtlicher Zustand.....	7
	Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	7
	LAGE	8
	Regional.....	8
	Örtlich.....	9
	Größe	9
	Gestalt.....	9
	Topographie.....	9
	Altlasten	9
	BEBAUUNG	9
	Baujahr.....	9
	Konzeption	10
	Zusammenfassung des Gebäudezustands	13
	WERTERMITTLUNG	15
	VERKEHRSWERTDEFINITION	15
	VERFAHRENSÜBERSICHT	15
	BODENWERT	16
	SACHWERTWERTERMITTLUNG	16
	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	24
	VERKEHRSWERT	29
	LITERATURVERZEICHNIS UND RECHTSGRUNDLAGEN	30
	ANLAGEN	31
	ANLAGE 1: ÜBERSICHTSKARTE.....	31
	ANLAGE 2: LAGEPLAN	32
	ANLAGE 3: GRUNDRISSSE	37
	ANLAGE 4: ANSICHTEN	42

ANLAGE 5: SCHNITTE	46
ANLAGE 6: FOTOS İ AUßENAUFNAHMEN DES ANWESENS IN 97654 BASTHEIM/OT REYERSBACH, BRAIDBACHERSTR.: 2, FL.-NR.: 5.	48
ANLAGE 7: FOTOS İ INNENAUFNAHMEN DES ANWESENS IN 97654 BASTHEIM/OT REYERSBACH, BRAIDBACHERSTR.: 2, FL.-NR.: 5.	54

1. Allgemeine Angaben

Gutachtenauftrag

Der Verkehrswert eines Wohnhauses auf dem Flurstück Fl.-Nr.: 5 in 97654 Bastheim/OT Reyersbach, Gemarkung Reyersbach, Braidbacher Str.: 2, wurde im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens geschätzt.

Auftraggeber

Amtsgericht Schweinfurt
Abteilung für Immobiliervollstreckung
Az.: 801 K 40/25
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 20.12.2025 unbewohnt.
Laut telefonischer Angabe des Kaminkehrers am 13.01.2026 besteht der Leerstand seit März 2022.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 20.12.2025 von 10:00 bis 11:20 Uhr durchgeführt.

Anwesende:

- Petra Wolf, Sachverständige für Immobilienbewertung
- Assistent der Sachverständigen

Am Ortsbegehungstermin waren die Wohnräume des Wohnhauses verschlossen. Der Kellerbereich des Wohnhauses konnte besichtigt werden. Alle weiteren baulichen Anlagen wurden in den zugänglichen, nicht Einsturz gefährdeten Bereichen in Augenschein genommen.

Wertermittlungstichtag

Als Wertermittlungstichtag wurde der 20.12.2025 festgelegt.

Wesentliche Arbeitsunterlagen/Auskünfte

- Grundbuchauszug - Amtsgericht Schweinfurt, Grundbuch von Reyersbach, Blatt 2067, 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 03.12.2025.
- Die Außenabmessungen der auf dem Flurstück 5 vorhandenen baulichen Anlagen sind dem Lageplan und den genehmigten Bauakten entnommen worden. Letztere wurden zum Zwecke der Gutachtenerstellung vom Staatsarchiv Kitzingen angefordert und für Wohnhaus sowie Stallung erhalten.
- Auskünfte über die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation, sowie des beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustandes wurden bei der Verwaltungsgemeinschaft Mellrichstadt und beim Landratsamt Rhön-Grabfeld eingeholt.
- Die vom Gutachterausschuss des Landkreises Rhön-Grabfeld veröffentlichte Bodenrichtwertliste (Stand 01.01.2024) diente als Basis für die Ermittlung des Bodenwertes.

2. Rechtliche Grundlagen

Privatrechtliche Situation

Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten

Betreffend das Flurstück 5 waren aus dem Grundbuch von Reyersbach Blatt 2067, zum Wertermittlungstichtag, dem 20.12.2025, 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.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Mellrichstadt, Fabian Steiner, vom 02.02.2026 um 10:19 Uhr, ist das Flurstück 5 im rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde Bastheim als gemischte Baufläche (M) dargestellt vgl. BauNVO §1 (1) 2..

Festlegungen im Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft (E-Mail) der Verwaltungsgemeinschaft Mellrichstadt, Herr Fabian Steiner, vom 02.02.2026 um 10:19 Uhr, liegt das Grundstück der Flurnummer 5 nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Deckungsgleich wurde von der Bauverwaltung des Landratsamtes Rhön-Grabfeld, Herr Sippach, am 13.01.2026, um 15:39 Uhr, bestätigt, dass sich das Flurstück 5 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befindet und aus bauplanungsrechtlicher Sicht daher

dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist.

Bauordnungsrecht

Baugenehmigungen

Nachforschungen zum Vorhandensein von Baugenehmigungen wurden vom Staatsarchiv Kitzingen vorgenommen.

Im Gutachten wurde auf folgende Baugenehmigungen Bezug genommen:

- 1.) Neubau eines Wohnhauses, Vorgangs-Nr.: 10/1910, genehmigt durch das Landratsamt Mellrichstadt.
- 2.) Erweiterung eines Viehstalls, Vorgangs-Nr.: 133/1950, genehmigt durch das Landratsamt Mellrichstadt.
- 3.) Silobau (Grünfuttersilo), Bauvorgangs-Nr.: 502/66, genehmigt durch das Landratsamt Mellrichstadt am 21.10.1966. Genanntes Silo war am Ortstermin nicht existent.

Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich folgender Satzungen:

Abwasser

Entwässerungssatzung EWS vom 16.10.2012

Entwässerungssatzung Beitrags und Gebührensatzung EWS vom 16.10.2012 mit
Änderungssatzung vom 22.10.2020

Wasser

Wasserabgabesatzung i Beitrags-u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der
Gemeinde Bastheim (BGS-EWS) vom 24.01.2020

Wasserabgabesatzung - WAS der Gemeinde Bastheim vom 20.10.2000

Wasserabgabesatzung - WAS der Gemeinde Bastheim i erste Änderung (23.01.2003)

Straßen

Ausbaubeitragssatzung i ABS vom 03.02.2003

Ausbaubeitragssatzung 1.Änderung (13.11.2003)

Ausbaubeitragssatzung 2.Änderung (06.02.2013)

Ausbaubeitragssatzung 3.Änderung (25.11.2015)

Erschließungsbeitragssatzung vom 21.11.1989

Erschließungsbeitragssatzung 1.Änderung vom 04.12.2003

Stellplätze

Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung vom 22.05.2019

(Quelle: <https://bastheim.de/formularcenter/>, Zugriff am 02.02.2026 um 9:45 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 97654 Bastheim/OT Reyersbach, Braidbacher-Str.2, Fl.-Nr.: 5 ist kein Einzeldenkmal und befindet sich nicht im denkmalgeschützten Ensemblebereich nach dem bayerischen Denkmalschutzgesetz (Telefonat mit Herrn Sippach i Landratsamt Rhön-Grabfeld am 13.01.2026 um 15:35 Uhr).

Grunddienstbarkeiten

Betreffend das Flurstück 5 war gemäß dem Grundbuchauszug Amtsgerichts Bad Neustadt a.d. Saale im Grundbuch von Reyersbach, Blatt 2067, zum Wertermittlungsstichtag, dem 20.12.2025, in Abteilung II des Grundbuches, keine Eintragung von Grunddienstbarkeiten vorhanden.

Entwicklungszustand

Gemäß §3 Abs.4 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) wird das Grundstück der Flurnummer 5 der Flächenkategorie ÄBaureifes Land zugeordnet. Es handelt sich somit um eine Fläche von 920 m², die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

Beitrags-/abgabenrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft (E-Mail) der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Mellrichstadt, Herr Fabian Steiner, am 02.02.2026, um 10:19 Uhr, gilt für den Beitrags-/abgabenrechtlichen Zustand Folgendes:

Die Straßenerschließungsbeiträge sind abgegolten. Die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage der Gemeinde Bastheim sind für die Grundstücksfläche und die bestehende beitragspflichtige Geschossfläche ebenfalls abgegolten. Die Gemeinde Bastheim plant eine Verbesserungsmaßnahme an der Wasserversorgungsanlage. Hierfür werden zu gegebener Zeit voraussichtlich Verbesserungsbeiträge erhoben. Derzeit befindet sich die Gemeinde noch in der Planungsphase. Wann und in welcher Höhe eine Beitragserhebung erfolgt, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Für das Jahr 2026 ist noch Grundsteuer in Höhe von 304,15 € zur Zahlung fällig. Das Anwesen besitzt keine Wasseruhr mehr.

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Rhön - Grabfeld (E-mail), Fachbereich 4.1 Wohnraumförderung, Frau Silvia Ruppert, am 16.01.2026 um 06:49 Uhr, besteht für das Objekt in Reyersbach, Braidbacherstr.: 2 zum aktuellen Zeitpunkt keine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG.

Lage

Regional

Das zu bewertende Anwesen befindet sich in Reyersbach, einem Gemeindeteil der Gemeinde Bastheim, welche im unterfränkischen Landkreis Rhön-Grabfeld in Bayern liegt. Das nächste größere städtische Zentrum bildet Bad Neustadt, das in ca. 10 km Entfernung südöstlich von Reyersbach liegt. Etwas weiter von Reyersbach entfernt (ca. 14 km) befindet sich die Stadt Mellrichstadt in nord-/östlicher Richtung. Der Ort Reyersbach mit seinen aktuell 305 Einwohnern liegt abseits der Fernverkehrsstraßen. Eine Autobahnzufahrt (A 71) ist in Bad Neustadt und in Mellrichstadt möglich. Gleiches gilt für den Zustieg zur Bahn, welcher in beiden Städten vorhanden ist. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Reyersbach per Bus erreichbar, wobei anzumerken ist, dass der Busfahrplan weit getaktet und zeitlich eingeschränkt ist. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Bereich um Reyersbach rar. Eine Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel bietet der Dorfladen von Bastheim, der nordöstlich von Reyersbach in ca. 2,5 km Entfernung liegt. In Reyersbach gibt es einen Kindergarten. Ein weiterer ist in Bastheim vorhanden. Die Grundschule kann in Bastheim besucht werden. Weiter führende Schulen gibt es in Bad Neustadt und in Mellrichstadt. Eine ortsnahe Arztpraxis kann im ca. 6 km entfernten Wollbach aufgesucht werden, das süd-/östlich von Reyersbach liegt. Umfassende medizinische Versorgung mit Arztpraxen, Kliniken und Apotheken findet man in Bad Neustadt vor. Als Kreisstadt stellt Bad Neustadt einen Anziehungspunkt für umliegende Orte dar. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind dort umfänglich vorhanden. Gleiches gilt für das Angebot an öffentlichen Bildungseinrichtungen. Zudem bietet das Kleinstadtzentrum Erwerbsmöglichkeiten, welche aufgrund der aktuellen Konjunkturlaute jedoch rückläufig sind. Für die Freizeitgestaltung vor Ort kann das Angebot der Vereine in Reyersbach und Bastheim genutzt werden.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass Reyersbach zwar landschaftlich reizvoll, jedoch etwas abgeschieden gelegen ist. In Anbetracht der oben beschriebenen Verkehrsanbindung birgt der Ort auch für Pendler nur eingeschränkt Potential.

Genanntes spiegelt sich auch in den Einwohnerzahlen, welche in schriftlicher Form (E-Mail vom 03.02.2026, 11:21 Uhr) von der Verwaltungsgemeinschaft Mellrichstadt, Frau Lea Omert, übermittelt wurden:

Einwohnerzahlen von Reyersbach und der Gemeinde Bastheim für Personen mit Hauptwohnsitz in den vergangenen fünf Jahren:

- **Gemeinde Bastheim:**

- 2021: 2101 Einwohner
- 2022: 2091 Einwohner
- 2023: 2071 Einwohner
- 2024: 2027 Einwohner
- 2025: 2037 Einwohner

Einwohnerrückgang im Verlauf der zurück liegenden fünf Jahre: - 3 %

- **Reyersbach:**

- 2021: 321 Einwohner
- 2022: 315 Einwohner
- 2023: 313 Einwohner
- 2024: 315 Einwohner
- 2025: 305 Einwohner

Einwohnerückgang im Verlauf der zurück liegenden fünf Jahre: - 5 %

Örtlich

Das zu bewertende Anwesen befindet sich innerorts von Reyersbach in einem zentralen Bereich des Altorts, der von Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Anwesen geprägt ist.

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 97654 Reyersbach, Braidbacherstraße 2, Fl.-Nr.: 5, eine amtliche Fläche von 920 m². Als tatsächliche Nutzung ist für das Flurstück 5 im Grundbuch ~~Ä~~Gebäude-u. Freifläche eingetragen.

Gestalt

Das Flurstück 5 besitzt annähernd die Form von zwei aneinander gereihten Trapezen.

Topographie

Das Gelände des Flurstücks 5 fällt von Nord nach Süd.

Altlasten

Bezug nehmend auf den schriftlichen, postalisch zugestellten Bescheid des Landratsamtes Rhön-Grabfeld vom 14.01.2026 i. Fachbereich 4.2.5 i. Staatliches Abfall-u. Bodenschutzrecht, Herr Tom Raschert, wurde das Grundstück Fl.-Nr.: 5/0 der Gemeinde Bastheim, Gemarkung Reyersbach im Altlastenkataster (ABuDIS) nachgesucht. Bei dieser Flurnummer konnte kein Eintrag vorgefunden werden. Somit ist **derzeit kein Altlastenverdacht** zu besorgen.

Bebauung

Baujahr

- 1.) Wohnhausbau 1910 i. vom Staatsarchiv Kitzingen angeforderte Akte der Baugenehmigung war vorhanden und wurde erhalten. Vorab telefonischer Kontakt mit dem Sachbearbeiter des Staatsarchivs, Herr Sauer am 22.01.2026.
- 2.) Stallumbau u. Erweiterung 1950 i. Akte mit Baugenehmigung vom Staatsarchiv Kitzingen angefordert, vorhanden und erhalten.
- 3.) Grünfuttersilo 1966 i. gemäß Auskunft von Herrn Sauer (Staatsarchiv Kitzingen) ist das Grünfuttersilo im Bayernatlas nicht eingetragen. Die Akte wurde nicht angefordert, da davon auszugehen war, dass genanntes Silo nicht mehr existent ist, was sich am Ortstermin bestätigte. Jedoch war dem Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Mellrichstadt (E-Mail) vom 02.02.2026, Herr Fabian Steiner, ein Auszug aus der Baugenehmigungsakte mit Genehmigung vom 21.10.1966, Bauvorgangs-Nr.: 502/66 beigelegt, in welchem Lageplan, Grundriss, Ansicht und Schnitt des Grünfuttersilos enthalten waren.
- 4.) Scheune mit unbekanntem Baujahr.

Als Kernstück des Gebäudebestands auf dem Flurstück der Nummer 5 in Reyersbach zeigt sich das historische teilunterkellerte Wohnhaus. Es bildete in der Vergangenheit zusammen mit den

nicht unterkellerten, ehemals landwirtschaftlich genutzten Bauten in Form von Stallung, Scheune und einstöckigem Nebengebäude eine Wirtschaftseinheit, welche sich hinsichtlich der zeitlichen Einordnung am Wohnhaus orientiert.



Das historische Bild des Anwesens ist den Unterlagen der Nachbarschaft (Fl.-Nr.: 283) entnommen worden.

Konzeption

Das zu bewertende Anwesen besteht aus einem teilunterkellerten Wohnhaus (Kernstück), sowie Stallung, Scheune und einem eingeschossigen Nebengebäude mit Pultdach. Letzteres wird aufgrund seiner geringen Größe und untergeordneten Bedeutung in der nachfolgenden Berechnung den Außenanlagen zugeordnet. Zentrales Erschließungselement des Anwesens bildet der Hofbereich; von dort aus sind die entlang der Grundstücksflanken angelegten Gebäude des Anwesens zugänglich. Ein Hoftor entlang der Braidbacherstraße stellt die Verbindung mit dem öffentlichen Bereich her. Wohnhaus, Stallung und Nebengebäude sind entlang der Braidbacher Straße angeordnet. Die Scheune liegt an der straßenabgewandten Seite im Nord-/Westbereich des Grundstücks.

Laut Baugenehmigung des Wohnhauses aus dem Jahr 1910 bestand der teilunterkellerte Bereich des Wohnhauses aus zwei Kellerräumen und einer Waschküche. Die Wohnraumaufteilung des Erdgeschosses, welches über eine Außentreppe auf der Nordflanke des Wohnhauses zugänglich ist, zeigt entsprechend den Planunterlagen eine Diele mit Treppe als zentrales Erschließungselement. Vom genannten Eingangsbereich ist die Küche mit daran angeschlossener Speisekammer, sowie der Abort, ein Wohnzimmer mit einem dahinterliegenden Zimmer und ein weiteres Durchgangszimmer mit einem daran angeschlossenen Hinterzimmer zugänglich. Entsprechend der historischen Fotoaufnahme ist davon auszugehen, dass Kellerbereich und Erdgeschoss massiv ausgeführt sind. Das teilausgebaute Dach ist in Fachwerkbauweise hergestellt. Das Fachwerk liegt derzeit unter Putz. Entsprechend den vorhandenen Planunterlagen weist das Dachgeschoss nur ein Dachzimmer auf. Der übrige Dachraum ist nicht ausgebaut. Das Dachgeschoss ist über eine Treppe vom Erdgeschoss aus zugänglich. Das Stallungsgebäude im Nord-/Ostbereich des Flurstücks 5 ist entsprechend den

vorhandenen Planunterlagen im Jahr 1950 erweitert worden. Es besteht aus Erd- u. Dachgeschoss. Das Erdgeschoss ist massiv, das Dachgeschoss in Fachwerk ausgeführt. Das Erdgeschoss des Stallungsgebäudes ist unterteilt in Viehstall und Schweinestall. Es ist davon auszugehen, dass der darüber liegende Bereich in der Vergangenheit zu Lagerungszwecken herangezogen wurde. Planunterlagen für die Scheune im Nord-/Westbereich des Anwesens der Flurnummer 5 sind nicht existent und konnten trotz Recherche des Staatsarchivs Kitzingen nicht aufgefunden werden. Das Scheunengebäude ist in Fachwerkbauweise errichtet. Im Lageplan von 1910 war die Scheune noch nicht eingezeichnet. Es ist davon auszugehen, dass die Scheune in Zusammenhang mit der Nutzung des Wohnhauses errichtet wurde.

Fundamentierung

Entsprechend Begutachtung durch Augenschein zum Zeitpunkt der Ortsbegehung, am 20.12.2025, frostfreie und tragfähige Gründung der Fundamente (Streifen- u. Einzelfundamente).

Bodenplatten

Teils betoniert, teils gestampfter Lehm.

Außenwände

Wohnhaus: KG u. EG: Bruchsteinmauerwerk; DG: Fachwerkbauweise.

Stallung: EG massiv, DG Fachwerk.

Scheune: Fachwerk.

Nebengebäude: massiv.

Innenwände

Wohnhaus: EG, DG i keine Angaben. .

Stallung: EG massiv, DG: keine Angaben.

Scheune: Fachwerk.

Nebengebäude: nicht existent.

Geschoßdecke

Wohnhaus: EG, DG i keine Angaben es ist von Holzbalkendecken auszugehen. KG - Kappendecken .

Stallung: Kappendecke.

Scheune: Holzverbretterung/Bohlen.

Nebengebäude: nicht existent.

Treppen

Wohnhaus: EG, DG i Innenbereich keine Angaben; es ist von Holztreppen auszugehen.

Außentreppe zum Wohnbereich über Steinstufen.

Stallung: keine Angaben.

Scheune: Leitern.

Nebengebäude: nicht existent.

Dach

Wohnhaus: Satteldach mit Ziegeleindeckung

Stallung: Satteldach mit Ziegeleindeckung .

Scheune: Satteldach mit Ziegeleindeckung.

Nebengebäude: Pultdach.

Heizung

Wohnhaus:

Energieausweis:

Bei der Ortsbegehung, welche am 20.12.2025 stattgefunden hat, wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Messbescheinigung:

Gemäß telefonischer Angabe des zuständigen Kaminkehrers am 13.1.2026 um 16:10 Uhr, ist für das zu bewertende Anwesen keine Messbescheinigung existent.

Heizungstechnologie:

3 Einzelöfen, Brennstoffmaterial: Holz. Einzig das Wohnhaus ist beheizt, wobei sich 2 Holzöfen im Erdgeschoss befinden (Küche u. Wohnzimmer). Ein weiterer Holzofen befindet sich im Aufenthaltsraum des Dachgeschosses. Die Holzöfen sind zeitlich zwischen 1950 ÷ 1970 einzuordnen. Gemäß Angabe des Kaminkehrers sind die Anforderungen an den Brandschutz eingehalten. Weiter ging aus dem Gespräch hervor, dass das Haus seit März 2022 unbewohnt ist.

Sanitär/Warmwasser

Keine Angaben.

Elektrik

Stromkasten im Bereich der Teilunterkellerung des Wohnhauses; ansonsten keine Angaben.

Stallung: keine Angaben.

Scheune: Keine Angaben.

Nebengebäude: Keine Angaben.

Fenster

Wohnhaus: Holzrahmenfenster.

Stallung: Holzrahmenfenster, verbretterte Fensteröffnungen.

Scheune: Holzrahmenfenster.

Nebengebäude: Existiert nicht.

Türen

Wohnhaus: Holztüren außen.

Stallung: Holztüren hofseitig.

Scheune: Scheunentor aus Holz.

Nebengebäude: Holztür hofseitig.

Fußbodenbeläge

Wohnhaus: im Kellerbereich teils betonierte; keine Angaben zum Wohnbereich.

Stallung: teils betonierte.

Scheune: gestampfter Lehm.

Nebengebäude: betonierte.

Wandverkleidung innen

Wohnhaus: im Kellerbereich verputzt; ansonsten keine weiteren Angaben.

Stallung: verputzt.

Scheune: Fachwerkausfachungen teils verputzt.

Nebengebäude: verputzt.

Deckenverkleidungen

Wohnhaus: im Bereich der zugänglichen Teilunterkellerung verputzt und teilweise gedämmt; keine Angaben zum Bereich der Wohnflächen.

Stallung: verputzt.

Scheune: unverkleidet.

Nebengebäude: verputzt.

Fassade

Wohnhaus: verputzt; Fachwerk des Dachgeschosses liegt unter Putz.

Stallung: verputzt.

Scheune: teils verputzt.

Nebengebäude: verputzt.

Hausschwamm

Keine Angaben.

Schimmelpilz

Keine Angaben.

Sonstige Einbauten/Maschinen

Keine Angaben.

Gewerbebetrieb

Keine Angaben.

Fremdeigentum

Keine Angaben.

Außenbereich

Der Außenbereich umfasst Hoffläche und Nebengebäude an der Braidbacher Straße.

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: Intakte Gebäudehülle gemäß Begutachtung durch Augenschein am 20.12.2025.

Stallung: Intakte Gebäudehülle im EG, jedoch nicht intakte Gebäudehülle im DG gemäß Begutachtung durch Augenschein am 20.12.2025

Scheune: Gebäudehülle nicht intakt i großflächig fehlender Verschluss der Ausfachungen im hofseitig abgewandten Teil der Scheune gemäß Begutachtung durch Augenschein am 20.12.2025.

Nebengebäude: Intakte Gebäudehülle gemäß Begutachtung durch Augenschein am 20.12.2025

Zustand Dach

Wohnhaus: Gemäß der Begutachtung durch Augenschein am 20.12.2025 regensicher.

Stallung: Gemäß Begutachtung durch Augenschein am 20.12.2025 eingefallenes Dach auf der Nordseite der Stallung; Kniestockbereich Einsturz gefährdet.

Scheune: Gemäß Begutachtung durch Augenschein am 20.12.2025 weitgehend intakt

Nebengebäude: Gemäß Begutachtung durch Augenschein am 20.12.2025 behelfsmäßig ausgeführter Dachverschluss.

Zustand Heizung

Wohnhaus: Es wird auf den Unterpunkt Heizung verwiesen.

Stallung: unbeheizt.

Scheune: unbeheizt.

Nebengebäude: unbeheizt.

Zustand Außenanlagen

Es besteht Wartungsstau. Verwilderter Hofbereich. Behelfsmäßig ausgeführter Dachverschluss des Nebengebäudes an der Braidbacherstraße.

Zustand innen

Wohnhaus: Am Ortstermin, dem 20.12.2025, war nur die Teilunterkellerung zugänglich. Soweit erkennbar keine Einsturzgefährdung. Der genannte Bereich ist von den darin gelagerten Gegenständen zu räumen. Der Wohnbereich im Erd-u. Dachgeschoss war nicht zugänglich, so dass diesbezüglich keine Aussage getroffen werden kann.

Stallung: Das massiv errichtete EG (ehemals voneinander separierter Vieh-u. Schweinestall) wurde vom vormaligen Bewohner zu Lagerungszwecken herangezogen. Darin befindliche Gegenstände bedürfen der Räumung. Aus Sicherheitsgründen (Einsturzgefährdung) wurde das Dachgeschoss nicht betreten, so dass über den dortigen Zustand im Inneren keine Aussage getroffen werden kann.

Scheune: Die Scheune ist in den Bereichen Nord-/West aufgrund nicht verschlossener Ausfachungen den Witterungseinflüssen ausgesetzt. Das Dach war, soweit wie am Ortstermin erkennbar, regensicher. Darin befindliche Gegenstände sind zu räumen.

Nebengebäude: Gelagerte Gegenstände sind zu räumen.

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 (§§27i 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 eigen genutztes Objekt handelt, das entsprechend den individuellen Wünschen und Bedürfnissen gestaltet worden ist. Dem Ertragsgedanken kommt dabei eher untergeordnete Bedeutung zu. Um das Ergebnis des Sachwertverfahrens auf Plausibilität zu überprüfen wurde es mit dem Ertragswertverfahren gegen gerechnet.

Bodenwert

Die Grundstücksgröße des Flurstücks 5 in 97654 Bastheim/OT Reyersbach, Braidbacherstr.: 2, umfasst eine Fläche von 920 m².

Die Bodenwertermittlung wird durchgeführt auf der Grundlage der Übersicht über die Richtwerte von Grundstücken (§ 196 BauGB) des Landkreises Rhön-Grabfeld, Stand 01.01.2024, welche vom dortigen Gutachterausschuss veröffentlicht wird; (vgl. <https://www.rhoen-grabfeld.de/themen/wohnen/gutachterausschuss-bodenrichtwerte>, Zugriff am 22.01.2026 um 15:31 Uhr).

Das zu bewertende Grundstück der Fl.-Nr.: 5 liegt außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen (§34 BauGB) und befindet sich im Altort. Im genannten Bereich ist in der Veröffentlichung ein Wert in Höhe von 30,00 €/m² (Stichtag 01.01.2024) angesetzt. Für das Flurstück 5 ergibt sich somit ein Bodenwert wie folgt:

$$920 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = 27.600 \text{ €}.$$

Der Bodenwert wird gerundet mit 27.000 € festgestellt.

Sachwertwertermittlung

Bauwert Wohnhaus

Kostenkennwert i frei stehendes Einfamilienhaus, teil unterkellert, mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss i überwiegend Standardstufe 1.

Gebäudeart unterkellert 1.01 i KG, EG, ausgebautes DG i 677 €/m², BGF = 146,25 m² (über 3 Ebenen)

Gebäudeart nicht unterkellert 1.21 i EG, ausgebautes DG i 816 €/m², BGF = 89,46 m² (über 2 Ebenen)

$$\text{BGF gesamt} = 146,25 \text{ m}^2 + 89,46 \text{ m}^2 = 235,71 \text{ m}^2$$

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 gemäß dem vorliegenden Datenmaterial um ein Wohnhaus in Mischbauweise mit Mauerwerksumfassung im Keller und EG; im DG finden sich Hinweise auf Fachwerkbauweise (unter Putz liegend). Das Wohnhaus ist teilunterkellert. Unter Zugrundelegung der ImmoWertV21 §36 ist ein Regionalfaktor in der Berechnung mit einzukalkulieren, welcher Modellparameter zur Anpassung des Landkreises Rhön-Grabfeld ist. Hierfür ist ein Wert in Höhe von 1,043 anzusetzen. 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 1 zuzuordnen ist.

Unter Berücksichtigung von Hausart, Hauskonzeption und Gebäudestandard der Stufe 1 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 auf dem Flurstück 5 beträgt **235,71 m²**.

BGF unterkellelter Bereich = 146,25 m², BGF nicht unterkellelter Bereich = 89,46 m².

Preisindex IV. Quartal 2025 (Basisjahr 2021 = 100) 135,0

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

Zur Plausibilisierung:

<https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/BPI-LR.jsp>, Zugriff am 08.02.2026;

<https://www.light-soft.de/bindex.htm>; Zugriff am 08.02.2026;

Preisindex 2010 (Basisjahr 2021 = 100) 70,8

Anmerkung zur Indizierung der Normalherstellungskosten NHK 2010 auf den Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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>, IV/ 2025).

Die Indizierung der Normalherstellungskosten wird folgendermaßen vorgenommen:

Index zum Wertermittlungstichtag, dem 20.12.2025 (Basisjahr 2021 = 100)

_____ x NHK 2010 =

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

Gebäudeteil mit Teilunterkellerung i BGF = 146,25 m²

Gebäudetyp 1.01 i KG, EG, DG ausgebaut, freistehendes Einfamilienhaus i Kostenkennwert 677 €/m² mit Berücksichtigung angesetzter Regionalfaktor: 1,043

Indizierte Normalherstellungskosten:

135,0

_____ x 677 €/m² x 1,043 = 1,91 x 677 x 1,043 = 1.348,67 €/m²

70,8

Gebäudeteil ohne Teilunterkellerung i BGF = 89,46 m²

Gebäudetyp 1.21 i EG, DG ausgebaut, freistehendes Einfamilienhaus i Kostenkennwert 816
ú/m² mit Berücksichtigung angesetzter Regionalfaktor: 1,043

Indizierte Normalherstellungskosten:

135,0

_____ x 816 ú/m² x 1,043 = 1,91 x 816 x 1,043 = 1.625,58 ú/m²

70,8

BGF Wohnhaus gesamt = **235,71 m²**

Herstellungswert der baulichen Anlage gesamt:

146,25 m² x 1.348,67 ú/m² + 89,46 m² x 1.625,58 ú/m² = 342.667,38 ú

Der Herstellungswert der baulichen Anlage des Wohnhauses wurde gerundet zu **342.000 ú**
festgestellt.

Ausstattungsstandard 1

Alterswertminderung des Wohnhauses

Wertermittlungstichtag

im Jahr 2025

Gesamtnutzungsdauer (GND)

80 Jahre

Gemäß den vorhandenen Planunterlagen handelt es sich bei dem Wohnhaus um ein historisches
Gebäude, welches im Jahr 1910 errichtet wurde.

Entsprechend der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbegehung am 20.12.2025 wird davon
ausgegangen, dass Dach, Außenputz und Haustechnik in der Zeit um 1975 modernisiert wurden.
In Anlehnung an die Literatur (vgl. Kleiber, 9.Auflage, Seite 428 ff.) erfolgt die Ermittlung des
fiktiven Baujahres auf der Basis folgender Eingangsgrößen:

Wohngebäude Baujahr 1910, davon im Jahr 1975 modernisiert:

- Dach	15%	Anteil an Neubaukosten
- Heizung/Sanitär	18%	Anteil an Neubaukosten
- Putz	5%	Anteil an Neubaukosten
- Sonstige techn. Ausstattung	6%	Anteil an Neubaukosten

Gesamt 44%

Berechnung (1910 x (100 i 44) + 1975 x 44)/100 = 1939 (fiktives Baujahr)

Relatives Alter=Alter/Gesamtnutzungsdauer (GND) x 100 > 60 %.

(vgl.ImmoWertV21 i Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer)

Restnutzungsdauer (RND) = $a \times \text{Alter}^2 / \text{Gesamtnutzungsdauer (GND)} + b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$
 $\text{RND} = 1,25 \times 86^2 / 80 + 2,625 \times 86 + 1,515 \times 80$
 $\text{RND} = 11 \text{ Jahre}$

Restnutzungsdauer 11 Jahre

Wertminderung wegen Alters linear, vgl. ImmoWertV21 § 38:

Alterswertminderung in % = $\frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$

Alterswertminderung in % = $\frac{(80 - 11) \times 100}{80}$

Alterswertminderung in % = 86,30 %

Der Wert der baulichen Anlage wird aufgrund des Alters um 86,30 [%] ihres Wertes gemindert.

Berechnung des geminderten Gebäudewertes:

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

Geminderter Gebäudewert = 342.000 € - 86,30 [%] x 342.000 €

Geminderter Gebäudewert = 46.854,00 €

Die **alterswertgeminderten Herstellungskosten** des Wohnhauses betragen gerundet **46.000 €**.

Bauwert Scheune

Kostenkennwert für Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle i Gebäudetyp 18.5 Standardstufe 3 (vgl. ImmoWertV21).

BGF ca. 195 m² < 250 m² (Korrekturfaktor 1,2) - Remise - teils gestampfter Lehmfußboden (Korrekturfaktor 0,8).

Kostenkennwert = 245 €/m² x 1,2 x 0,8 = 235,20 €/m²

Preisindex IV. Quartal 2025 (Basisjahr 2021 = 100) 135,0

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

Zur Plausibilisierung:

<https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/BPI-LR.jsp>, Zugriff am 08.02.2026;

<https://www.light-soft.de/bindex.htm>; Zugriff am 08.02.2026;

Preisindex 2010 (Basisjahr 2021 = 100) 70,8

Indizierung der Normalherstellungskosten:

Index zum Wertermittlungstichtag, dem 20.12.2025 (Basisjahr 2021 = 100)
_____ x NHK 2010 =

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

BGF Scheune ï Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle ï BGF = 195,00 m²
Gebäudetyp 18.5 (vgl. ImmoWertV21) ï Kostenkennwert 235,2 ú/m² mit Berücksichtigung
angesetzter Regionalfaktor: 1,043

Indizierte Normalherstellungskosten:

135,0
_____ x 235,2 ú/m² x 1,043 = 1,91 x 235,2 x 1,043 = 468,55 ú/m²

70,8

BGF Scheune = **195,71 m²**

Herstellungswert der baulichen Anlage gesamt:

195,71 m² x 468,55 ú/m² = 91.699,92 ú

Der Herstellungswert der baulichen Anlage der Scheune wurde gerundet zu **91.000 ú**
festgestellt.

Alterswertminderung der Scheune

Wertermittlungstichtag im Jahr 2025
Gesamtnutzungsdauer (GND) 30 Jahre
(vgl. ImmoWertV21 Anlage 1) Landwirtschaftliches Betriebsgebäude
RND = 11 Jahre
(Unter Zugrundelegung des Hofanwesens als wirtschaftliche Einheit)

Restnutzungsdauer 11 Jahre

Wertminderung wegen Alters linear, vgl. ImmoWertV21 § 38:

Alterswertminderung in % = Gesamtnutzungsdauer ï Restnutzungsdauer
_____ x 100

Gesamtnutzungsdauer

Alterswertminderung in % = $(30 \div 11) \times 100$

30

Alterswertminderung in % = 63,30 %

Der Wert der baulichen Anlage wird aufgrund des Alters um 63,30 [%] ihres Wertes gemindert.

Berechnung des geminderten Gebäudewertes:

Geminderter Gebäudewert = Unverminderter Gebäudewert $\div$ Wertminderung [%] x
unverminderter Gebäudewert

Geminderter Gebäudewert = 91.000 ú - 63,30 [%] x 91.000 ú

Geminderter Gebäudewert = 33.397,00 ú

Die **alterswertgeminderten Herstellungskosten** der Scheune beträgt gerundet **33.000 ú**.

Bauwert Stallung

Kostenkennwert für Stallung $\div$ Gebäudetyp 18.2.2 Standardstufe 3 (vgl. ImmoWertV21).

BGF ca. 153 m², Korrekturfaktor 1,2 unter Berücksichtigung Gebäudegröße BGF < 500 m²

Kostenkennwert = 290 ú/m² x 1,2 = 348,00 ú/m²

Preisindex IV. Quartal 2025 (Basisjahr 2021 = 100) 135,0

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

Zur Plausibilisierung:

<https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/BPI-LR.jsp>, Zugriff am 08.02.2026;

<https://www.light-soft.de/bindex.htm>; Zugriff am 08.02.2026;

Preisindex 2010 (Basisjahr 2021 = 100) 70,8

Indizierung der Normalherstellungskosten:

Index zum Wertermittlungstichtag, dem 20.12.2025 (Basisjahr 2021 = 100)

_____ x NHK 2010 =

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

BGF Stallung ca. 153 m² ï Stallung ï Gebäudetyp 18.2.2 Standardstufe 3 (vgl. ImmoWertV21)
ï ï Kostenkennwert 348,00 ú/m² mit Berücksichtigung angesetztter Regionalfaktor: 1,043

Indizierte Normalherstellungskosten:

135,0

_____ x 348,00 ú/m² x 1,043 = 1,91 x 348,00 x 1,043 = 693,26 ú/m²

70,8

BGF Stallung = **153,00 m²**

Zu beachten ist, dass jedoch nur das Erdgeschoss des Gebäudes für die Viehhaltung
konzeptioniert wurde, also nur die hälftige BGF ï Fläche = 153,0 = 76,5 m².

Es ist davon auszugehen, dass der darüber befindliche Bereich des DG mit 76,5 m² als Lager
konzeptioniert wurde. Der weniger aufwendig herzustellende Bereich im DG wird mit einem
reduzierten Herstellungswert mit ca. 235 ú/m² veranschlagt.

Herstellungswert der baulichen Anlage gesamt:

76,50 m² x 693,26 ú/m² + 76,5 m² x 235 ú/m² = 71.011,89 ú

Der Herstellungswert der baulichen Anlage der Stallung mit darüber liegenden Lagerflächen im
DG wurde gerundet zu **71.000 ú** festgestellt.

Alterswertminderung der Stallung

Wertermittlungstichtag

im Jahr 2025

Gesamtnutzungsdauer (GND)

30 Jahre

(vgl. ImmoWertV21 Anlage 1) Stallung 18.2.2

RND = 11 Jahre

(Unter Zugrundelegung des Hofanwesens als wirtschaftliche Einheit)

Restnutzungsdauer 11 Jahre

Wertminderung wegen Alters linear, vgl. ImmoWertV21 § 38:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} \ddot{\text{ Restnutzungsdauer}}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{(30 \ddot{\text{ 11)}}}{30} \times 100$$

30

$$\text{Alterswertminderung in \%} = 63,30 \%$$

Der Wert der baulichen Anlage wird aufgrund des Alters um 63,30 [%] ihres Wertes gemindert.

Berechnung des geminderten Gebäudewertes:

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

Geminderter Gebäudewert = 71.000 ú - 63,30 [%] x 71.000 ú

Geminderter Gebäudewert = 26.057,00 ú

Die **alterswertgeminderten Herstellungskosten** der Stallung beträgt gerundet **26.000 ú**.

Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen:

Außenanlagen einfacher Art und Ausführung. Das Nebengebäude entlang der Braidbacherstraße wird den Außenanlagen zugeordnet. Die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen werden gerundet mit einem Wert von **0 ú** angesetzt.

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes von Grundstück und baulichen Anlagen:

Alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	46.000 ú
Alterswertgeminderte Herstellungskosten Scheune	33.000 ú
Alterswertgeminderte Herstellungskosten Stallung	26.000 ú
Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen	0 ú

Bodenwert (Fl.-Nr.: 5)	<u>27.000 ú</u>
-------------------------------	------------------------

Vorläufiger Sachwert NHK 2010	<u>132.000 ú</u>
--------------------------------------	-------------------------

Marktanpassung

Sachwertfaktor:	+ 1 %	+ <u>1.320 ú</u>
------------------------	-------	-------------------------

Reyersbach liegt in Nordbayern, im unterfränkischen Landkreis Rhön-Grabfeld. Der Ort grenzt in nord-/östlicher Richtung in ca. 20 km Entfernung an das benachbarte Bundesland Thüringen. Sowohl die räumliche Nähe als auch 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 i. Meiningen, Hildburghausen, Kreisfreie Stadt Suhl nahe. Dies umso mehr, als vom zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Rhön-Grabfeld keine zutreffenden Werte zur Berücksichtigung der Marktanpassung zur Verfügung standen. Berücksichtigt wurde bei der Wahl des Sachwertfaktors das örtlich anzusetzende Bodenwertniveau (30 ú/m²) und der vorläufige Sachwert (132.000 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 **1,01** für die weitere Berechnung.

Sachwertfaktor 1,01 i vgl. Veröffentlichung aus dem Jahr 2025 des Gutachterausschuss Thüringen zu Sachwertfaktoren für die benachbarten Landkreise Schmalkalden i Meiningen, Hildburghausen, Kreisfreie Stadt Suhl.
(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 08.02.2026 um 16:50 Uhr)

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

133.320 ú

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- | | |
|--|----------------|
| - Dachsanierung Stallung = ca. 80 m ² x 250 ú/m ² | - ca. 20.000 ú |
| - Dachsanierung Nebengebäude = ca. 10 m ² x 250 ú/m ² | - ca. 2.500 ú |
| - Beseitigung des Wartungsstaus im Bereich der Grünanlagen | - ca. 2.500 ú |
| - Sanierung Wohnhaus für Wiederbewohnbarmachung
90,45 m ² WoFl x 600 ú/m ³ (geschätzter Wert) | - ca. 54.270 ú |
| - Risikoabschlag aufgrund nicht zugelassener Innenbesichtigung
ca. 5 % Marktangepasster vorläufiger Sachwert | - ca. 6.666 ú |

Gesamtsumme der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale - ca. 85.936 ú

Sachwert (Verkehrswert)

47.384 ú

Sachwert (Verkehrswert) Fl.-Nr.: 5

Der Sachwert des Flurstücks 5 beträgt gerundet insgesamt **47.000 ú.**

Ertragswertermittlung

Fl.-Nr.: 5

In der nachfolgenden Ertragswertberechnung wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in einen, für eine nachhaltige Vermietbarkeit erforderlichen Zustand versetzt wird, in welchem marktübliche Erträge erzielt und Mietverträge basierend auf nutzbaren Wohnflächen abgeschlossen werden. Die Wohnflächenverordnung (WoFlV) 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 das Bewertungsobjekt als Ganzes im Sinne einer in sich geschlossenen Nutzungseinheit zur Vermietung angeboten wird. Als Ermittlungsgrundlage für die Wohnflächenberechnung diene die Baueingabe aus dem Jahr 1910. Stallung und Scheune gehen als Aufpreis zur Wohnungsmiete in die Ertragswertberechnung mit ein.

Folgende Berechnungsgrößen kamen in der nachfolgenden Berechnung zum Ansatz:

Kaltmiete Wohnraum: 90,45 m² (WoFlV) x 8,73 ú/m²Mt. = 790,00 ú/Mt.

Miete für Lagerflächen im Stallbereich (Kaltlager) = 180 ú/Mt.

Miete für Scheune (evtl. nutzbar als Abstellplatz für Wohnmobil etc.) = 240 ú/Mt.

Gesamtmieta = 790,00 €/Mt + 180 €/Mt + 240 €/Mt = 1.210,00 €/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 i 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 02.02.2026 um 15:25 Uhr)

Alter Indexwert Stand Januar 2021 = 101

Neuer Indexwert Stand Dezember 2025 = 122,7

Für den prozentualen Erhöhungsbetrag gilt die Formel:

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

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 €/Jahr

2.) Instandhaltungskosten: 90,45 m² Wohnfläche x 11,70 €/m²Jahr = 1.058,27 €/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

1.058,27 €/Jahr + 1.058,27 €/Jahr x 21,50 % = Instandhaltungskosten angepasst

1.058,27 €/Jahr + 227,53 €/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst

1.285,80 €/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst

Die angepassten Instandhaltungskosten betragen 1.285,80 €/Jahr

3.) Mietausfallwagnis: 790,00 €/Mt x 12 Mt x 0,02 = 189,60 €/Jahr

Das Mietausfallwagnis beträgt 189,60 €/Jahr.

Bewirtschaftungskosten gesamt/Jahr = 362,07 €/Jahr + 1.285,80 €/Jahr + 189,60 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten Wohnen gesamt/Jahr = 1.837,47 €/Jahr

Gemäß der im Gutachten dargelegten Betrachtungen nimmt das Wohnhaus als Kernstück des Anwesens eine zentrale Funktion ein. Scheune und Stallung wird entsprechend den veränderten Anforderungen der Zeit die Nutzung als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge (im Bereich der Scheune) und die Nutzung als Kaltlager (im Bereich der Stallung) zugeordnet. Die Abstellflächen in der Scheune und Stallung werden in diesem Zusammenhang wie 2 Garagenplätze gewertet.

§32 ImmoWertV21 i Ermittlung Bewirtschaftungskosten für insgesamt 2 Garagenplätze gemäß ImmoWertV21 Anlage 3:

1.) Verwaltungskosten: 39 €/Jahr je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Verwaltungskosten für 2 Garagenstellplätze = 2 x 39 €/Jahr = 78 €/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 02.02.2026 um 15:25 Uhr)

Alter Indexwert Stand Januar 2021 = 101

Neuer Indexwert Stand Dezember 2025 = 122,7

Für den prozentualen Erhöhungsbetrag gilt die Formel:

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

Die angepassten Verwaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

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

78 €/Jahr + 78 €/Jahr x 21,50 % = Verwaltungskosten angepasst

78 €/Jahr + 16,77 = Verwaltungskosten angepasst

94,77 €/Jahr = Verwaltungskosten angepasst

Die angepassten Verwaltungskosten betragen 94,77 €/Jahr

2.) Instandhaltungskosten: 88 €/Jahr (Stand 01.01.2021) je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich Schönheitsreparaturen

Instandhaltungskosten gesamt für 2 Garagenstellplätze = 2 x 88 €/Jahr = 176 €/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 €/Jahr + 176,00 €/Jahr x 21,50 % = Instandhaltungskosten angepasst

176,00 €/Jahr + 37,84 €/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst

213,84 €/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst

Die angepassten Instandhaltungskosten betragen 213,84 €/Jahr

3.) Mietausfallwagnis: (180,00 €/Mt + 240 €/Mt) x 12 Mt x 0,02 = 100,80 €/Jahr

Das Mietausfallwagnis für 2 Stellplätze beträgt gerundet 100,80 €/Jahr.

Bewirtschaftungskosten PKW i Stellplätze gesamt/Jahr = 94,77 ú/Jahr + 213,84 ú/Jahr + 100,80 ú/Jahr

Bewirtschaftungskosten Stellplätze gesamt/Jahr = 409,41 ú/Jahr

Bewirtschaftungskosten Wohnen und Stellplätze gesamt/Jahr = 1.837,47 ú/Jahr + 409,41 ú/Jahr
= 2.246,88 ú/Jahr

Die Bewirtschaftungskosten für Wohnen und Stellplätze betragen insgesamt **2.246,88 ú/Jahr**

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

Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

Der Gutachterausschuss des Landkreises Rhön - Grabfeld hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Dies erforderte für das in Reyersbach 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 Rothertragsfaktoren 2025 für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl (vgl.

<https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/aktuelle-informationen/artikel/liegenschaftszinssaetze-und-rohertragsfaktoren-2025-fuer-das-gebiet-des-landkreises-hildburghausen-des-landkreises-schmalkalden-meiningen-und-der-kreisfreien-stadt-suhl>

, Zugriff am 02.02.2026 um 15:25 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 2026, vorgenommen. Darin wird für den Gebäudetyp A2 Freistehendes Einfamilienhaus (EFH), Liegenschaftszinssätze zwischen 1,5% - 4,0 % angegeben.

Hieraus generiert sich für das Bewertungsobjekt ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **3,0 %**.

Berücksichtigt wird dabei sowohl der rückläufige Einwohnertrend in Reyersbach als auch die vergleichsweise etwas schwächere Kaufkraft im thüringischen Nachbargebiet (vgl.

<https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>, Zugriff am 02.02.2026 um 15:27 Uhr).

Bodenwert: 27.000,00 ú

Restnutzungsdauer: 11 Jahre.

Vervielfältiger/Zeitrentenbarwertfaktor: gemäß ImmoWertV 21 § 34

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

$q = 1 + LZ$

$n = \text{Restnutzungsdauer} = 11 \text{ Jahre}$

KF = 9,25

Ermittlung des Ertragswertes nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren:

Jährlicher marktüblicher Rothertrag:

Rohrertrag der baulichen Anlagen pro Jahr = $(790,00 \text{ €/Mt} + 180 \text{ €/Mt} + 240 \text{ €/Mt}) \cdot 12 \text{ Mt}$
 = $1.210,00 \text{ €/Mt} \cdot 12 \text{ Mt} = \underline{14.520,00 \text{ €/Jahr}}$

Bewirtschaftungskosten gesamt: - 2.246,88 €/Jahr

Jährlicher Reinertrag **12.273,12 €/Jahr**

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)
 $27.000 \text{ €} \cdot (1.210,00 \text{ €} / (1.210,00 \text{ €} + \text{---} + \text{---})) \cdot 3,0 \%$ = - 810,00 €/Jahr

Bodenwert x (Miete Bewertungsobjekt + / (Miete Bewertungsobjekt + --- + ---)) x Liegenschaftszins

Reinertrag der baulichen Anlagen = **11.463,12 €/Jahr**

Kapitalisierungsfaktor = 9,25
 (bei einer Restnutzungsdauer von 11 Jahren und Liegenschaftszinssatz 3,00 %)

Ertragswert der baulichen Anlagen = Reinertrag der baulichen Anlage * Kapitalisierungsfaktor
 = $11.463,12 \text{ €/Jahr} \cdot 9,25 = \underline{106.033,86 \text{ €}}$

Der Ertragswert beträgt gerundet 106.000 €.

Ertragswertzusammenstellung der baulichen Anlagen des Flurstücks 5 gerundet

Ertragswert der baulichen Anlagen **106.000 €**

Bodenwert + **27.000 €**

Vorläufiger Ertragswert **133.000 €**

Zusätzliche Marktanpassung +/- 0 €

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert **133.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - **85.936 €**
 (Siehe boG oben)

Summe **47.064,00 €**

Ertragswert Flurstück 5 gesamt (gerundet) 47.000 €

Ertragswertverfahren Sensibilitätsanalyse (Stabilitätstest):

In der Sensitivitätsanalyse wird abschließend untersucht, wie die durchgeführte Ertragsbewertung auf graduelle Bodenwertveränderungen reagiert. Ausgehend von einem ermittelten Bodenwert in Höhe 27.000 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 ú	41.600,00 ú	Minus 5.400,00 ú	Minus 11,50 %
27.000 ú (Ausgangswert)	47.000,00 ú	0 ú	0%
Bezogen auf den gerundeten Bodenwert in Höhe von 231.600 ú	52.400,00 ú	Plus 5.400,00 ú	Plus 11,50 %

Fazit: Da die relative Veränderung des Ertragswertes bei einer jeweils 20%-igen Veränderung des Bodenwertes mit 11,50 % über der 7 %-Grenze liegt, ist das Anwesen der Flurnummer 5 als bodenwertlastig einzustufen.

Der Ertragswert des Anwesens der Flurnummer 5 beträgt gerundet **47.000 ú**.

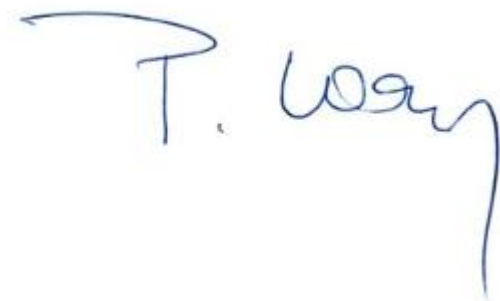
Verkehrswert

Als maßgebend wird im vorliegenden Fall für die Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren angesehen. Das Anwesen in 97654 Bastheim/OT Reyersbach, Braidbacherstr.: 2, Fl.-Nr.: 5, mit dem Wohnhaus als Kernstück, wird durch das Sachwertverfahren in hinreichender Weise abgebildet. Um den Sachwertwert auf Plausibilität hin zu überprüfen, wurde dieser mit dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeglichen.

Der Verkehrswert beträgt gerundet **47.000 ú**.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 20.12.2025 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 10.02.2026



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

Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Literatur zur Wertermittlung

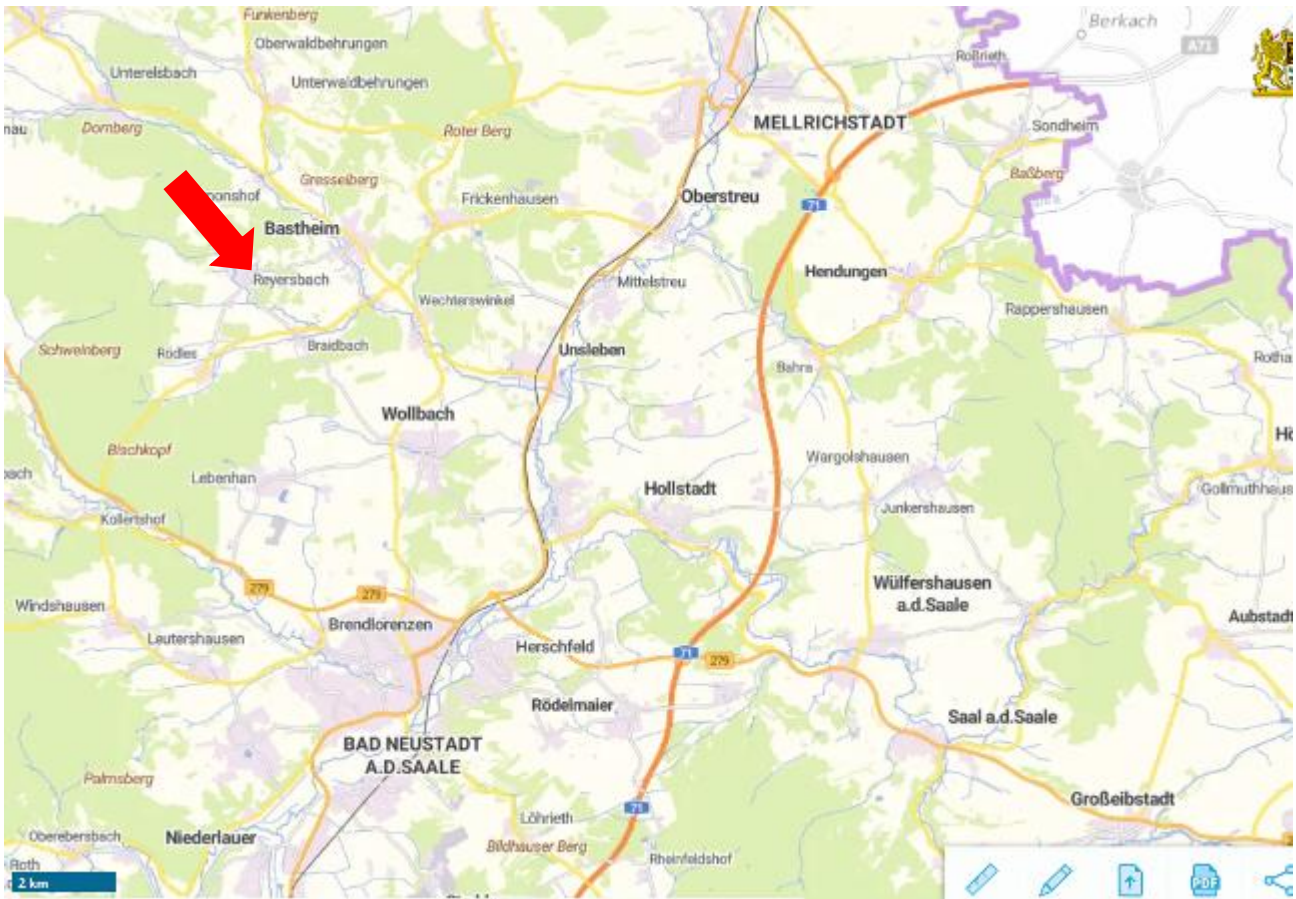
- 1.) Kleiber, Wolfgang:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Verlag 2020.
- 2.) Rössler, Rudolf; Langner, Johannes ; Simon, Jürgen; Kleiber, Wolfgang:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8.Auflage, Luchterhand Verlag 2005.
- 3.) Ross, Franz W.; Brachmann, Rolf:
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 20.Auflage, Oppermann i 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 i Teil 1 - 3 i Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern 2022.
- 4.) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):
Bürgerliches Gesetzbuch i 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) i Spanne der Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten: Stand Januar 2026.
- 9.) Statistisches Bundesamt:
Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17 Reihe 4 i IV. Quartal, Statistisches Bundesamt Wiesbaden 2022 sowie
(vgl.
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, I/ 2024).
- 10.) Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFlV) - 2004.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte



Datenquelle: <https://atlas.bayern.de/?c=586614,5579639&z=12&r=0&l=atkis&mid=2>; Zugriff am 22.01.2026; (Pfeil markiert die Ortschaft 97654 Reyersbach).

Anlage 2: Lageplan



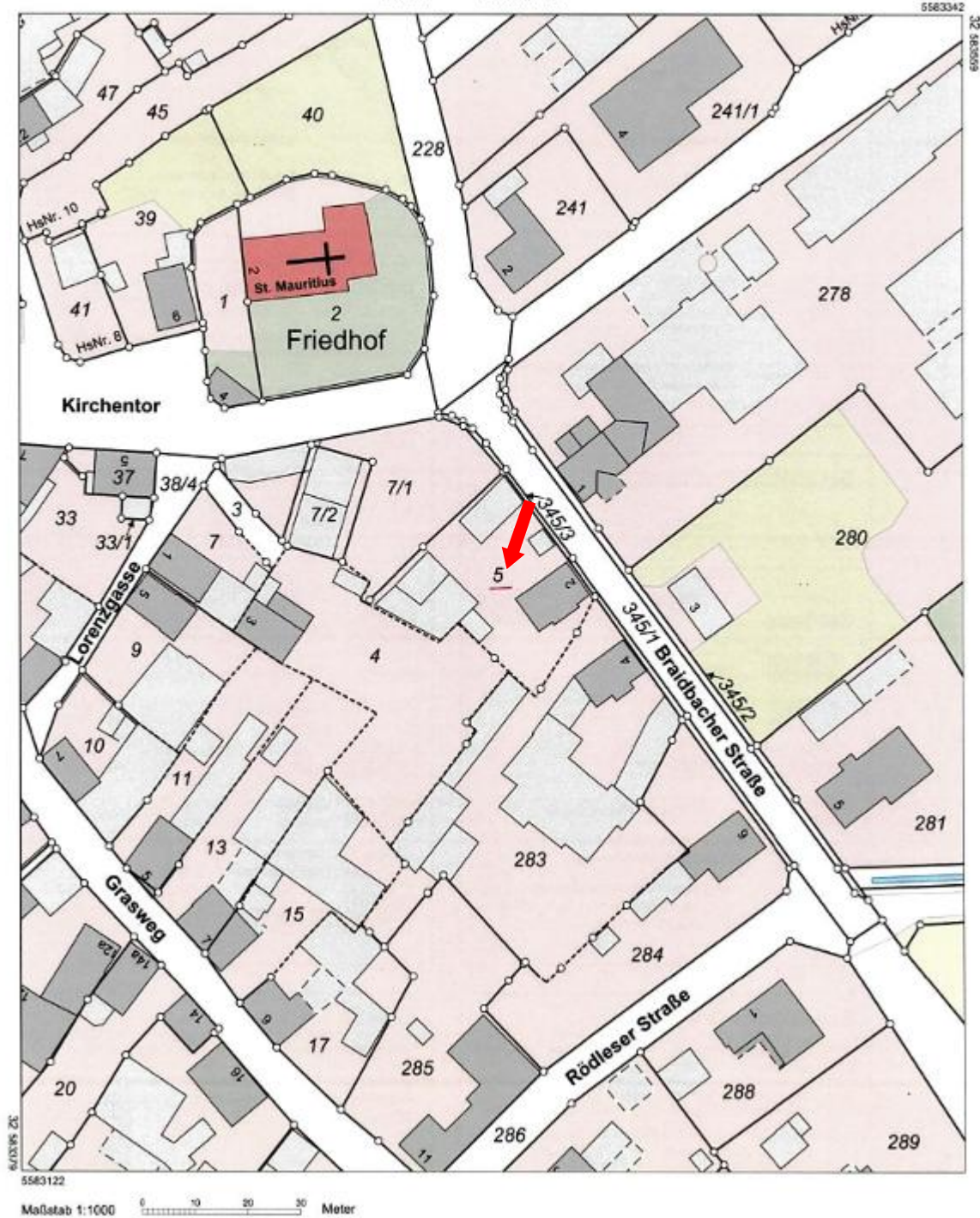
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bad Kissingen - Außenstelle Bad Neustadt a.d.Saale -
Otto-Hahn-Straße 18
97616 Bad Neustadt a.d.Saale

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

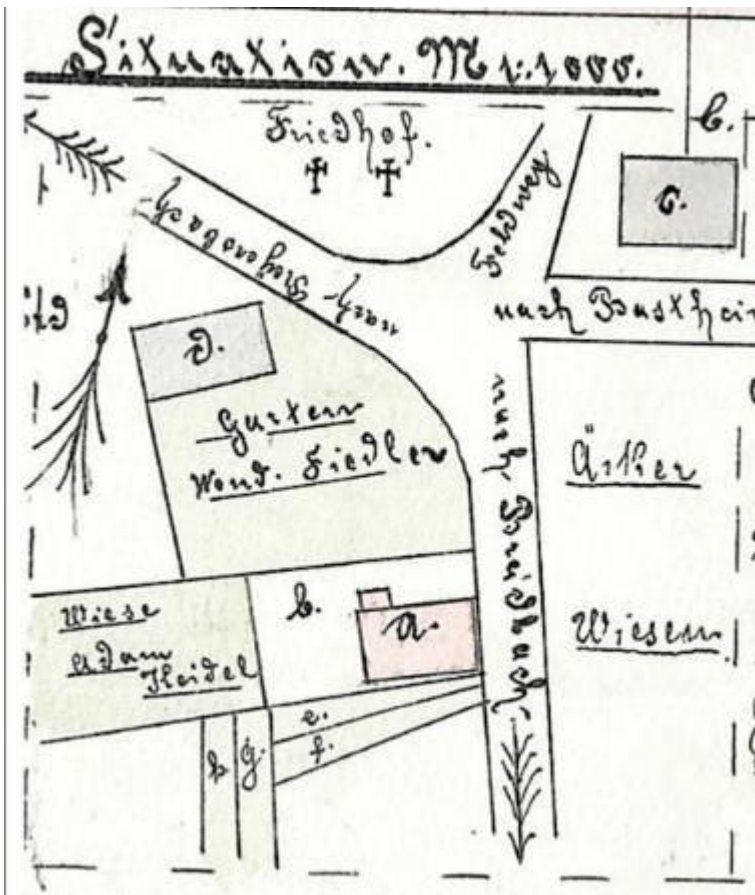
Erstellt am 03.12.2025

Flurstück: 5
Gemarkung: Reyersbach

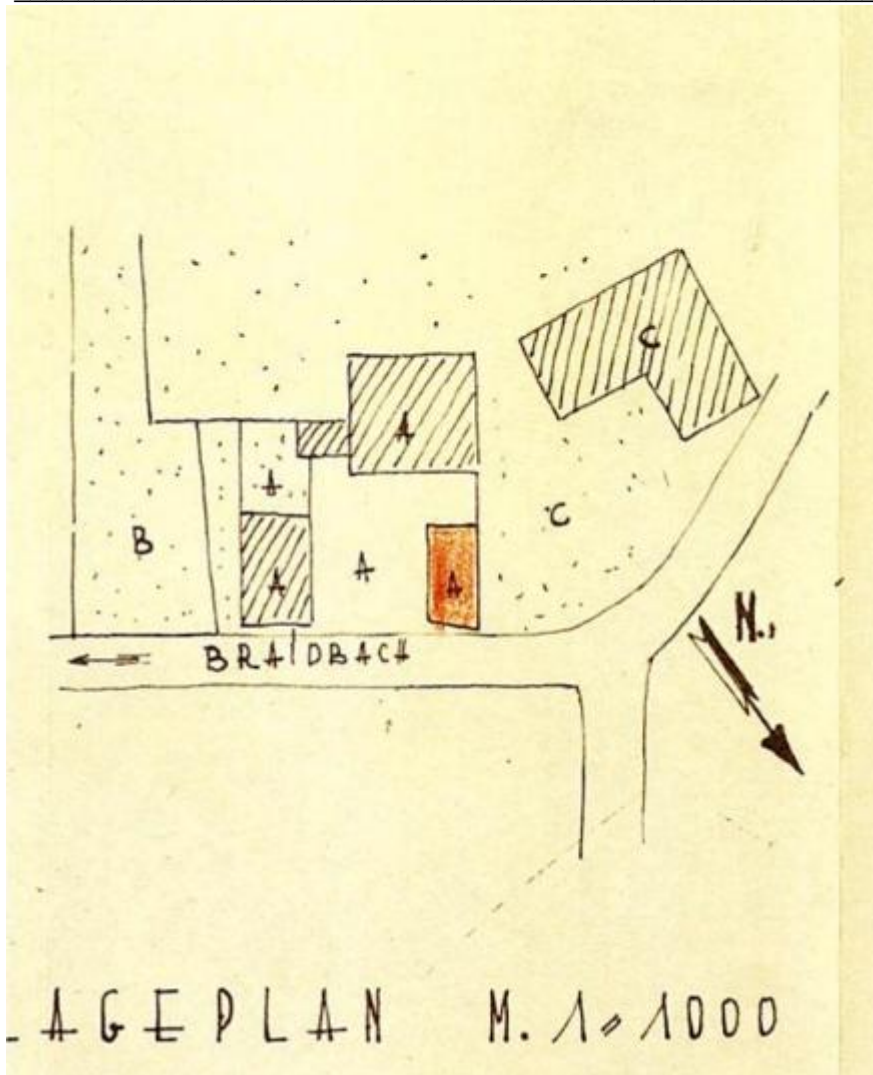
Gemeinde: Bastheim
Landkreis: Rhön-Grabfeld
Bezirk: Unterfranken



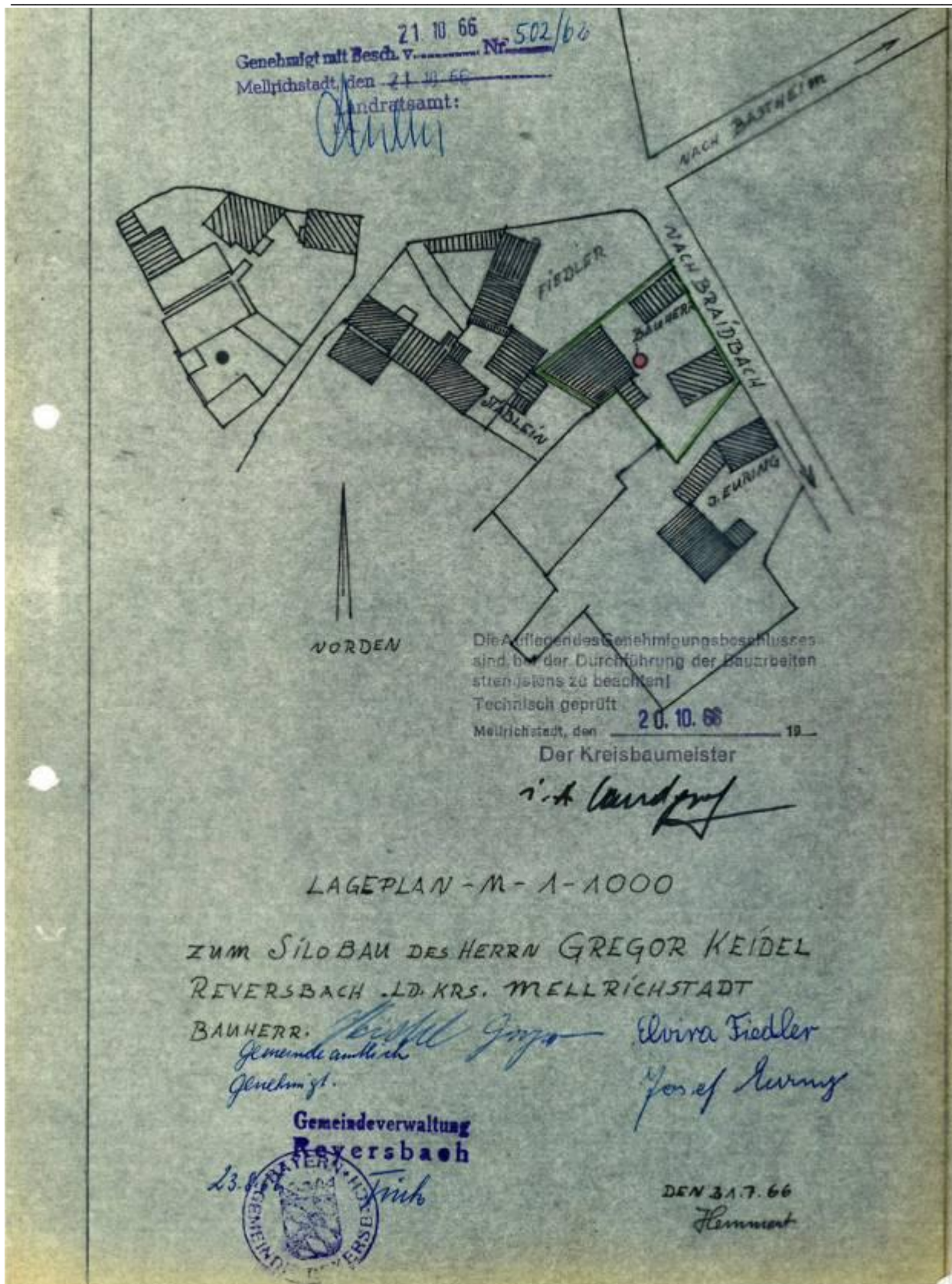
Az 801 K 40/25 i Anwesen mit Wohnhaus, Stallung u. Scheune
in 97654 Bastheim/OT Reyersbach, Braidbacher-Str.: 2, Fl.-Nr.: 5.



Historischer Lageplan aus der durch das Landratsamt Mellrichstadt genehmigten Baueingabe mit Vorgangs-Nr.: 10/1910 zum Neubau eines Wohnhauses.

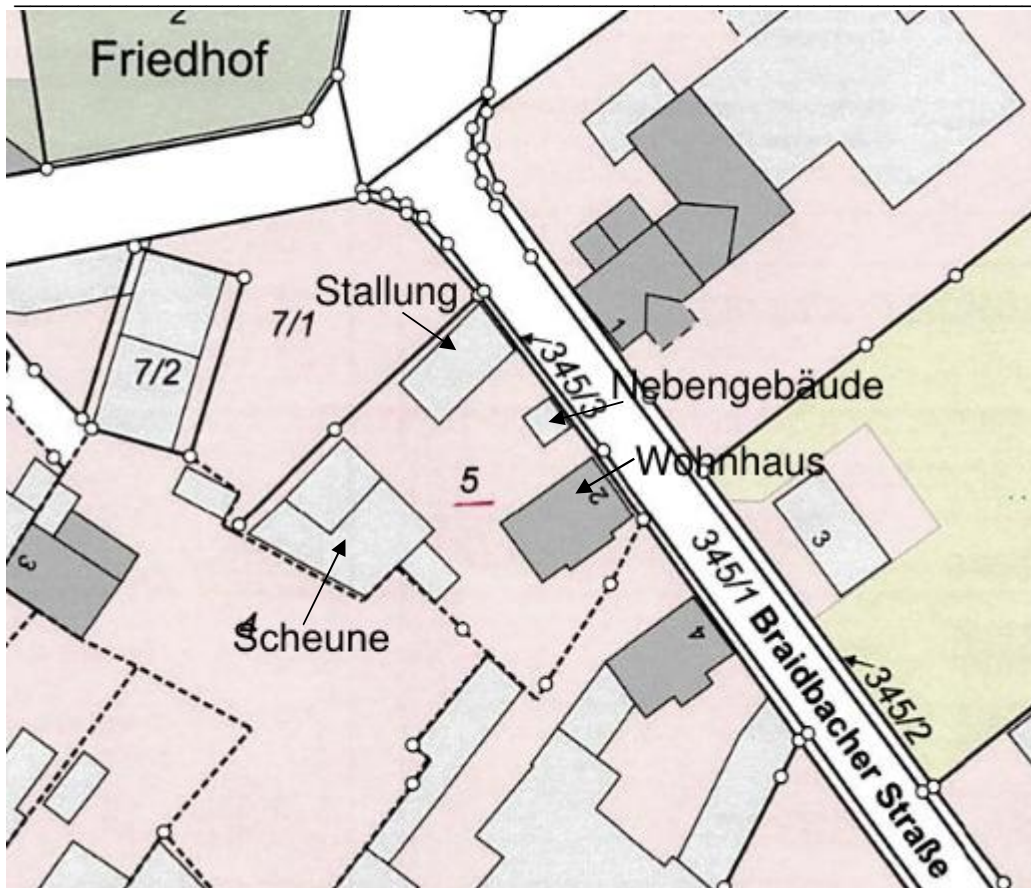


Historischer Lageplan aus der durch das Landratsamt Mellrichstadt genehmigten Baueingabe mit Vorgangs-Nr.: 133/1950 zur Erweiterung eines Viehstalles.



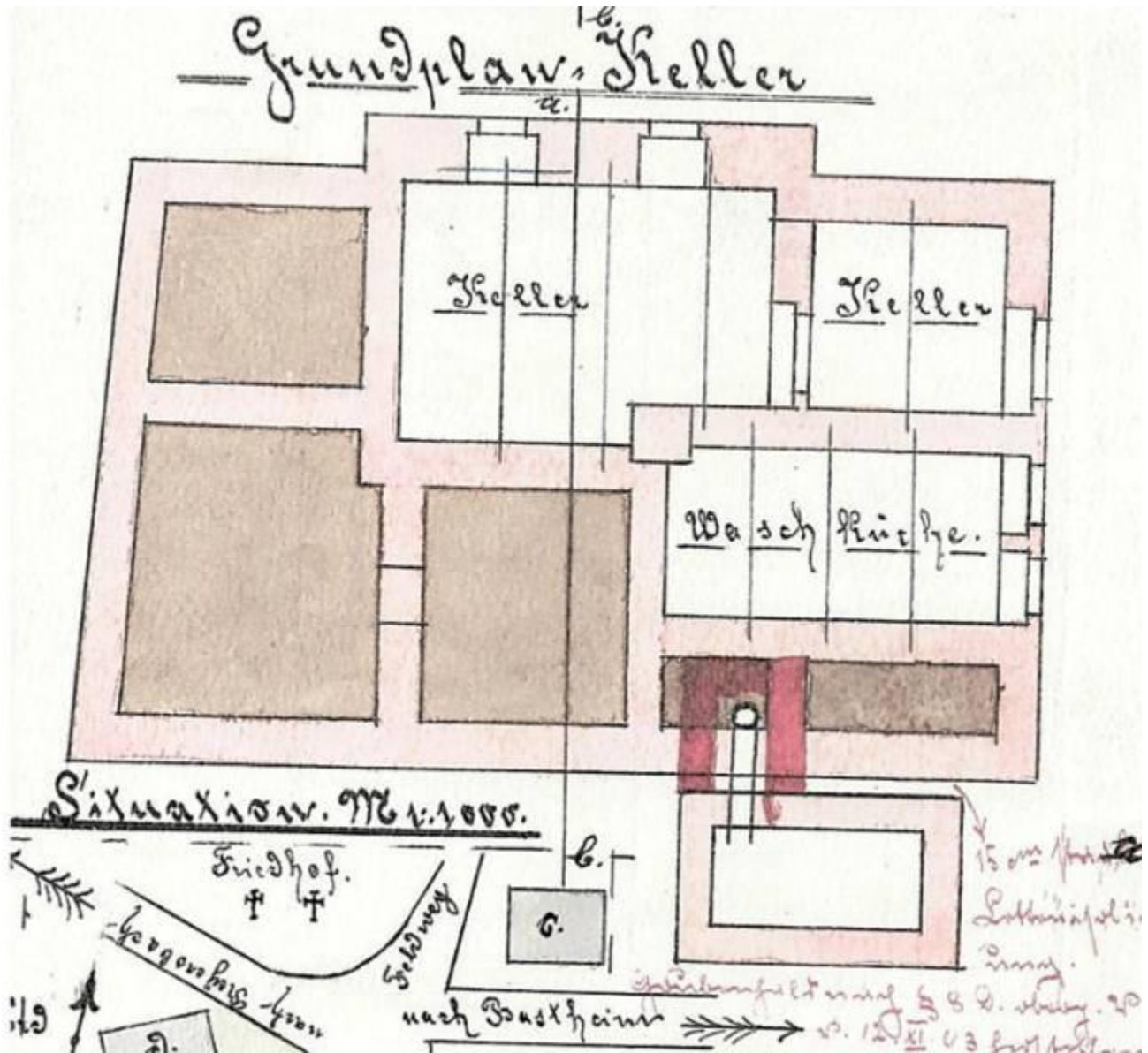
Lageplan Grünfuttersilo, Bauvorgangs-Nr.: 502/62, genehmigt durch das Landratsamt Mellichstadt am 21.10.1966.

Az 801 K 40/25 i Anwesen mit Wohnhaus, Stallung u. Scheune
in 97654 Bastheim/OT Reversbach, Braidbacher-Str.: 2, Fl.-Nr.: 5.

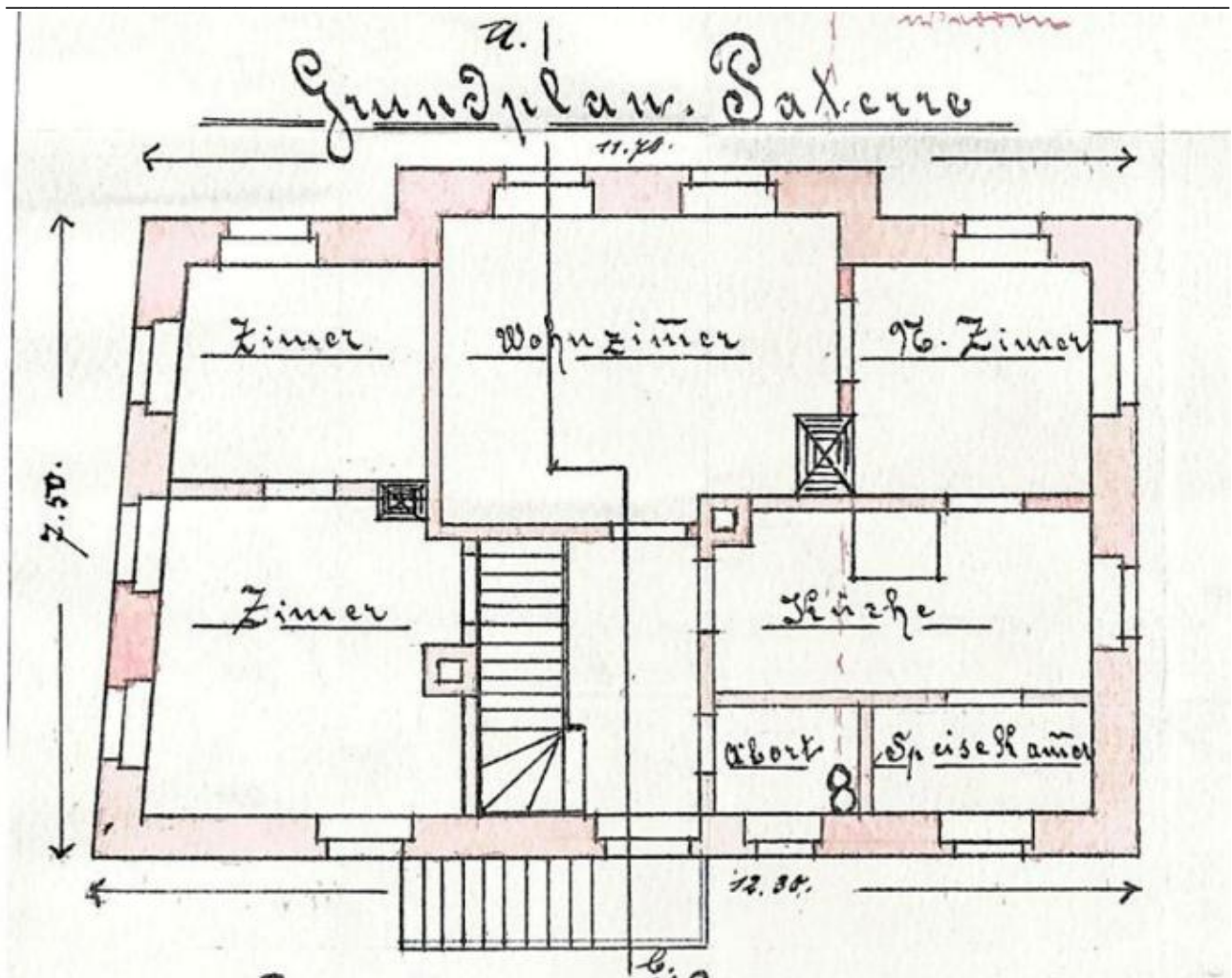


Übersichtsplan der zu bewertenden Gebäude auf Fl.-Nr.: 5 mit Bezeichnung.

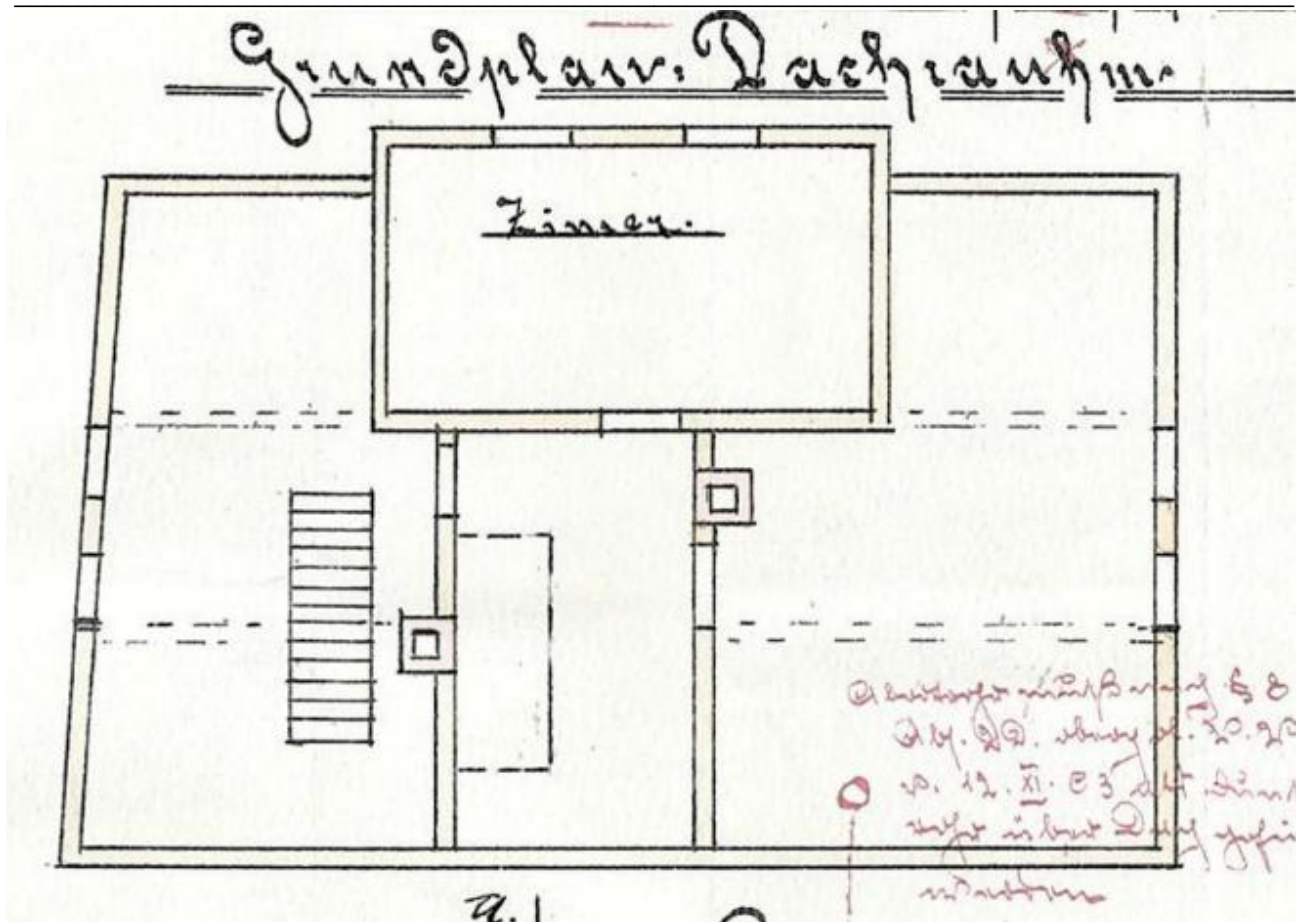
Anlage 3: Grundrisse



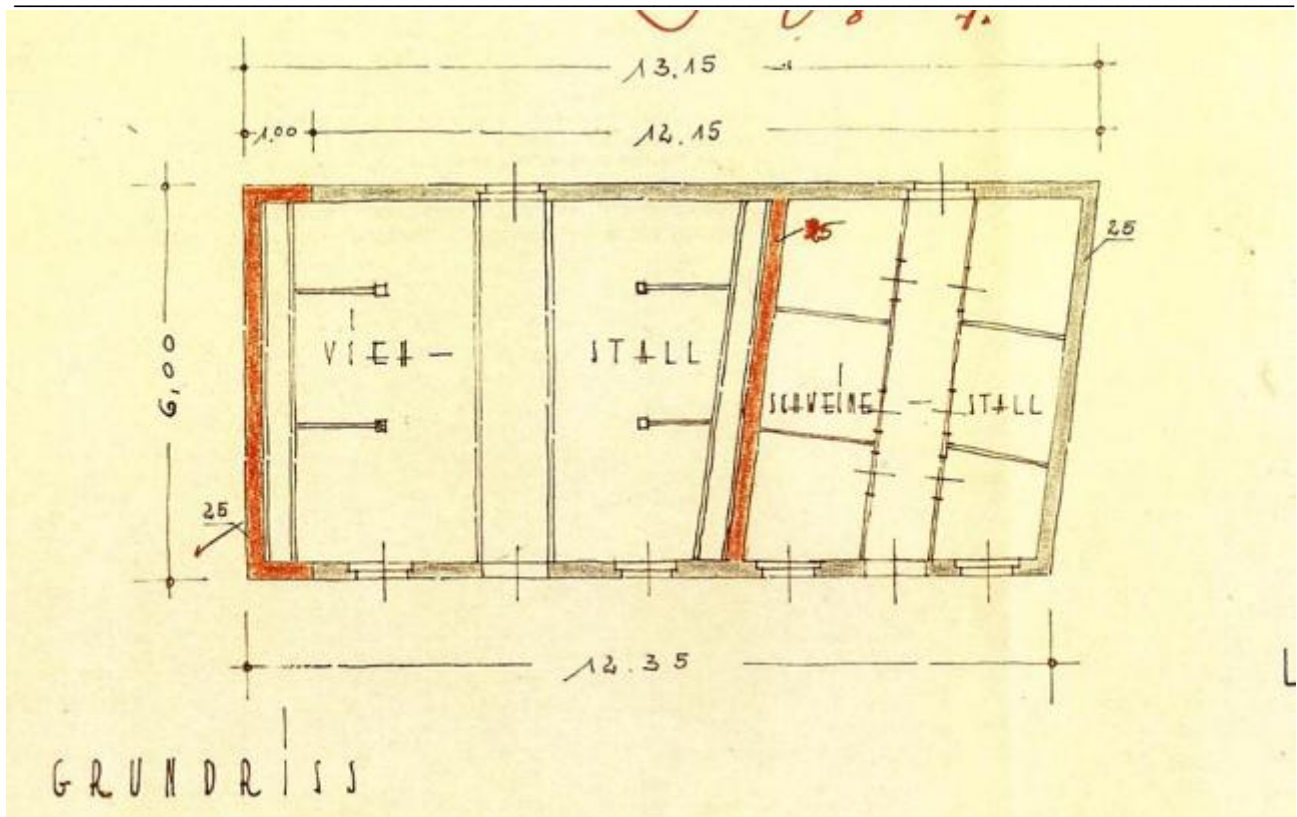
Grundriss Keller aus der durch das Landratsamt Mellrichstadt genehmigten Baueingabe mit Vorgangs-Nr.: 10/1910 zum Neubau eines Wohnhauses.



Grundriss Erdgeschoss (Parterre) aus der durch das Landratsamt Mellrichstadt genehmigten Baueingabe mit Vorgangs-Nr.: 10/1910 zum Neubau eines Wohnhauses.

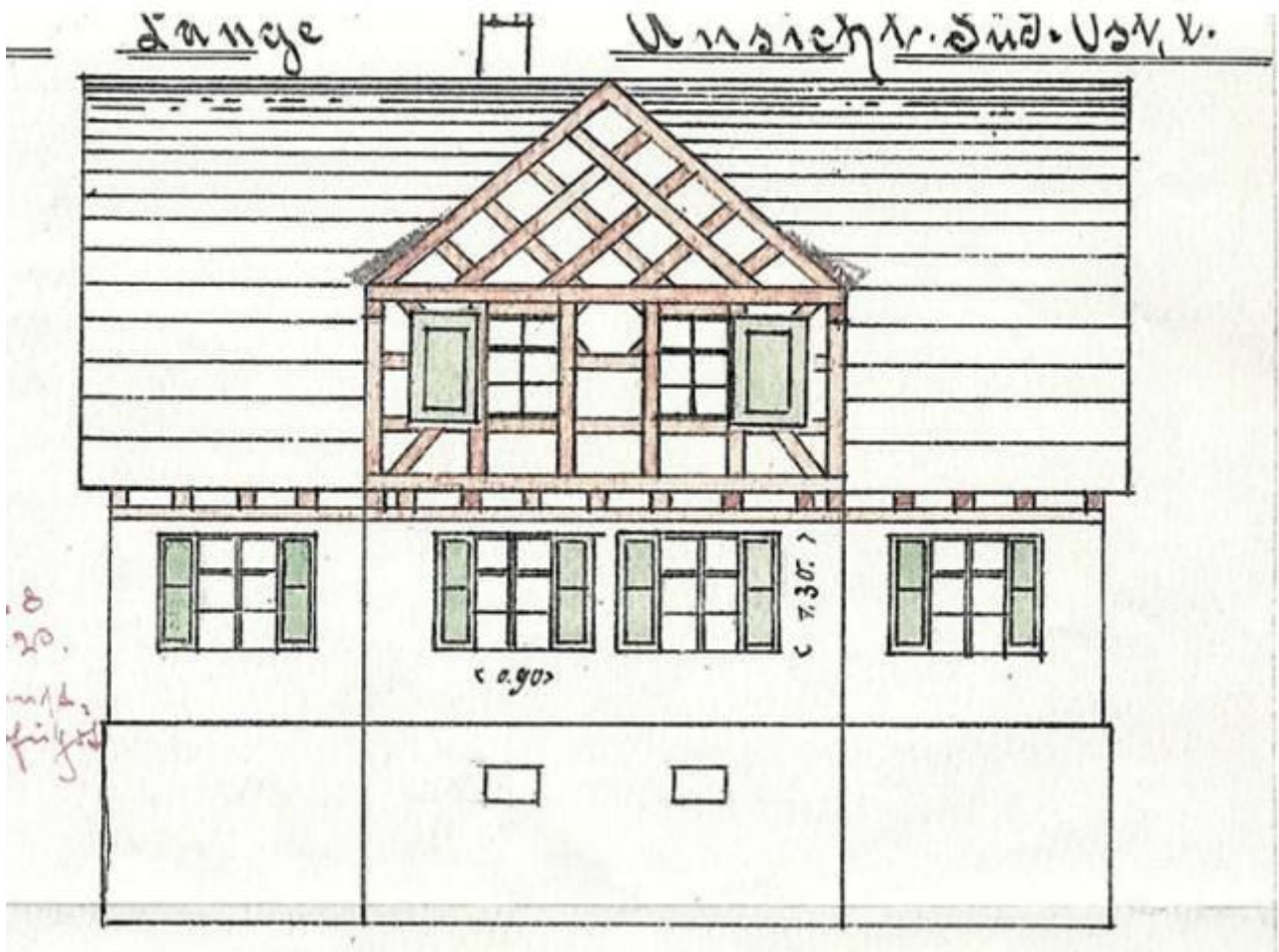


Grundriss Dachgeschoss (Dachraum) aus der durch das Landratsamt Mellrichstadt genehmigten Baueingabe mit Vorgangs-Nr.: 10/1910 zum Neubau eines Wohnhauses.

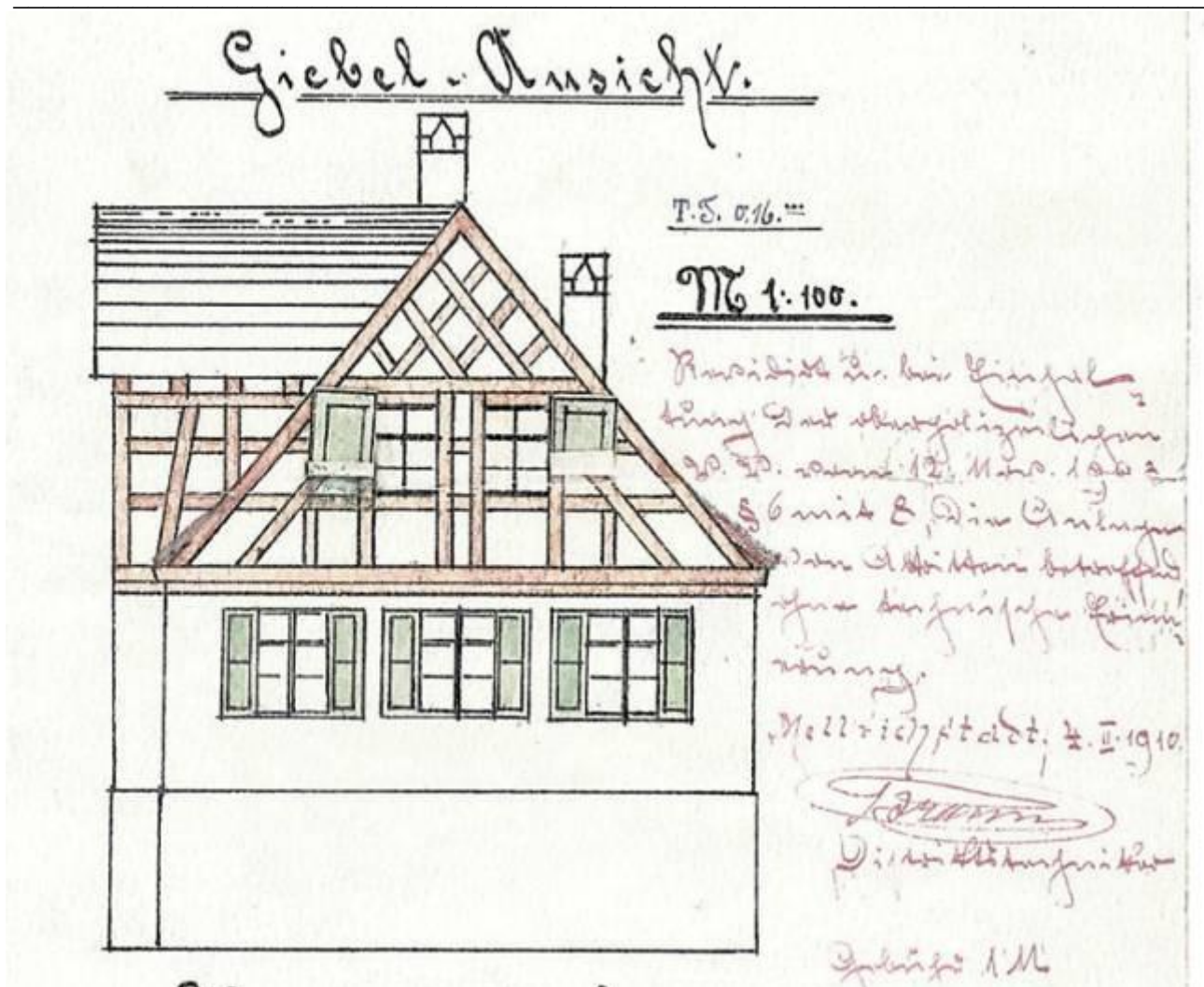


Grundriss Viehstall (EG) aus der durch das Landratsamt Mellrichstadt genehmigten Baueingabe mit Vorgangs-Nr.: 133/1950 zur Erweiterung eines Viehstalles.

Anlage 4: Ansichten



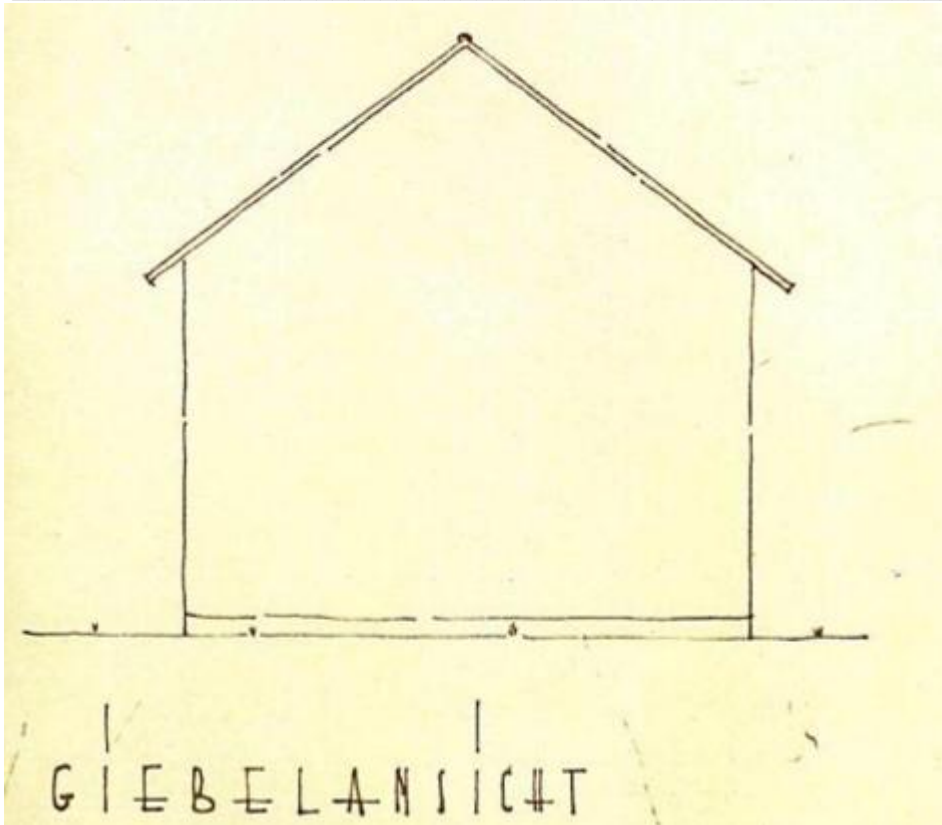
Ansicht Süd-/Ost i aus der durch das Landratsamt Mellrichstadt genehmigten Baueingabe mit Vorgangs-Nr.: 10/1910 zum Neubau eines Wohnhauses.



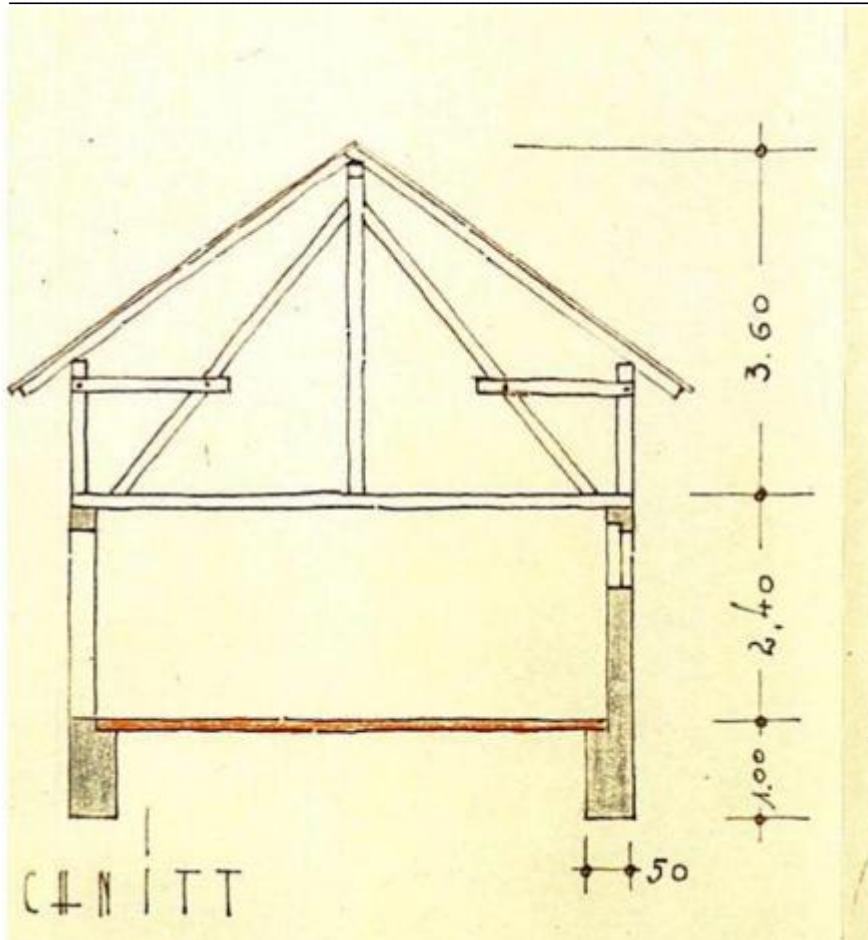
Ansicht Ost i aus der durch das Landratsamt Mellrichstadt genehmigten Baueingabe mit Vorgangs-Nr.: 10/1910 zum Neubau eines Wohnhauses.



Ansicht Süd-/Ost i aus der durch das Landratsamt Mellrichstadt genehmigten Baueingabe mit Vorgangs-Nr.: 133/1950 zur Erweiterung eines Viehstalls.



Giebelansicht i aus der durch das Landratsamt Mellrichstadt genehmigten Baueingabe mit Vorgangs-Nr.: 133/1950 zur Erweiterung eines Viehstalls.



Schnitt i aus der durch das Landratsamt Mellrichstadt genehmigten Baueingabe mit Vorgangs-Nr.: 133/1950 zur Erweiterung eines Viehstalls.

**Anlage 6: Fotos i Außenaufnahmen des Anwesens in 97654 Bastheim/OT Reyersbach,
Braidbacherstr.: 2, Fl.-Nr.: 5.**



**Wohnhaus i Ansicht Süd-/Ost mit Grundstückszufahrt von der
Ostseite über die Braidbacherstraße in 97654 Bastheim/OT Reyersbach.**



**Wohnhaus i Ansicht Nord-/West mit Blick vom Innenhof auf den
Hauseingang.**



Wohnhaus - Ansicht West, mit Blick auf den Eingang der Unterkellerung.



Wohnhaus i Ansicht Ost i Straßenansicht von der Braidbacherstraße.



Ansicht Nord i mit Blick auf ehemalige Stallung und Scheune.



Ehemalige Stallung i Ansicht Süd i vom Innenhof.



Ehemalige Stallung i Ansicht Nord i im Bild das eingefallene Dach der Stallung.



Ehemalige Stallung i Ansicht West.



Scheune i Ansicht Ost vom Innenhof des Anwesens.



Scheune i Ansicht Nord.



Scheune i Ansicht West.



Nebengebäude (den Außenanlagen zugerechnet) i Ansicht West.

**Anlage 7: Fotos i Innenaufnahmen des Anwesens in 97654 Bastheim/OT Reyersbach,
Braidbacherstr.: 2, Fl.-Nr.: 5.**



Durchgang im Bereich Wohnhausunterkellerung.



Elektrokasten im Kellerbereich.



Blick in den Keller (Fenster u. Kappendecke).



Kappendecke im Bereich Wohnhausunterkellerung.



Wohnhausunterkellerung.



Wohnhausunterkellerung.



Scheune i Innenansicht.



Scheune i Innenansicht.



Scheune i Innenansicht.



Blick in das ehemalige Stallungsgebäude.



Blick in ehemaliges Stallungsgebäude mit Kappendecke.



Blick in Nebengebäude.



Blick in Nebengebäude.