Florian Muck

Dipl.- Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten u. Pachten

Üchtelhausen/Zell, 22.04.2026

Gutachten S 01/2026

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes	***801 K 63/25***
Qualitätsstichtag	***16.04.2026 (Datum der Ortsbegehung)***
Stadt/Gemeinde	97490 Poppenhausen
Ortsteil/Straße	Kronungen/Kützberger Straße 12
Gebäude/Bebauung	1) Einfamilienhaus 2) Garage 3) Schuppen 4) Gartenhaus
Flurstück	148



Umfang des Gutachtens: 73 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen
1.1 Allgemeines Seite(n) 3 – 4

2.0 Gegenstand der Wertermittlung
2.1 Bezeichnung des Objektes Seite(n) 4
2.2 Grundbuchdaten Seite(n) 4 – 5
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung Seite(n) 5
2.3.1 Standort (Makrolage) Seite(n) 5 – 7
2.3.2 Standort (Mikrolage) Seite(n) 7 – 9
2.3.3 Standort (Umfeld) Seite(n) 9 – 10
2.3.4 Örtliche Infrastruktur Seite(n) 10 – 13
2.3.5 Wirtschaftsstruktur Seite(n) 14 – 15
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung) Seite(n) 15 – 16
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung) Seite(n) 16
2.3.8 Gestalt u. Form Seite(n) 16 – 18
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation Seite(n) 18 – 19

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten Seite(n) 20
3.2 Entwicklungszustand Seite(n) 20
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung Seite(n) 21 – 22

4.0 Gebäudebeschreibung
4.1 Allgemeine Angaben Seite(n) 22 – 23
4.2 Flächen u. Massen Seite(n) 24 – 25

5.0 Baubeschreibung
5.1 Bauweise Seite(n) 25
5.2 Baujahre Seite(n) 25
5.3 Bautechnische Beschreibung Seite(n) 25 – 26
5.4 Bauausführung u. Ausstattung Seite(n) 26 – 29

6.0 Bautechnische Bewertung
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt Seite(n) 29 – 31
6.2 Allgemeine Zusammenfassung Seite(n) 31

7.0 Wertermittlung
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 31
7.1.1 Vorüberlegungen Seite(n) 31
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens Seite(n) 32
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens Seite(n) 32
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens Seite(n) 32
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens Seite(n) 32
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl Seite(n) 32 – 33
7.2 Bodenwertermittlung Seite(n) 33
7.2.1 Grundlage Seite(n) 33
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes Seite(n) 33
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung Seite(n) 34
7.2.4 Ergebnis Bodenwert Seite(n) 34
7.3 Sachwert Seite(n) 34
7.3.1 Vorbemerkungen Seite(n) 34
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche Seite(n) 34
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000 Seite(n) 34
7.3.4 Baunebenkosten Seite(n) 35
7.3.5 Korrekturfaktoren Seite(n) 35
7.3.6 Baupreisindizes Seite(n) 35
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 35 – 36
7.3.8 Wertminderung wegen Alters Seite(n) 36
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 36 – 37
7.3.10 Außenanlagen Seite(n) 37
7.3.11 Besondere Bauteile Seite(n) 37 – 38
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen Seite(n) 38
7.3.13 Mehrwertsteuer Seite(n) 38
7.4 Sachwert Seite(n) 39
7.4.1 Sachwertberechnung Seite(n) 39 – 41

7.5 Ertragswert Seite(n) 41
7.5.1 Vorbemerkungen Seite(n) 41
7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren Seite(n) 41 – 42
7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen Seite(n) 42
7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag Seite(n) 42
7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages Seite(n) 42
7.5.6 Bewirtschaftungskosten Seite(n) 43
7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten Seite(n) 43 – 44
7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes Seite(n) 44
7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag Seite(n) 44 – 45

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 45
7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages Seite(n) 45
7.5.12 Rentenbarwertfaktor/Vervielfältiger Seite(n) 45
7.5.13 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 45
7.6 Ertragswertberechnung Seite(n) 46

8.0 Verkehrswert
8.1 Definition des Verkehrswertes Seite(n) 46
8.2 Zusammenstellung der Berechnungen Seite(n) 46
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 47
8.4 Marktanpassung Seite(n) 47
8.5 Ergebnis (Verkehrswert) Seite(n) 47

9.0 Anlagen
9.1 Berechnung der Wohnfläche Seite(n) 48
9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche Seite(n) 48 – 49
9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche Seite(n) 49
9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes Seite(n) 49 – 50
9.5 Straßenkarte Seite(n) 51
9.6 Luftbild Seite(n) 52
9.7 Ortsplan Seite(n) 53
9.8 Lageplan (M 1 : 1000) Seite(n) 54
9.9 Eingabepläne M 1 : 150 Seite(n) 55 – 59
9.10 Lichtbilder: 10 Stück (vom 16.04.2026) Seite(n) 60 – 64
9.11 Bebauungsplan Seite(n) 65 – 72
9.12 Literaturverzeichnis Seite(n) 73

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 148, Kützberger Straße 12
Gemarkung	97490 Poppenhausen- Kronungen
Bewertungsgegenstand	**1) Einfamilienhaus** **2) PKW-Garage** **3) Schuppen** **4) Gartenhaus**
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 47
Verkehrswert	**191.000.- € (einhunderteinundneunzigtausend Euro)**
Mieter/Pächter	Keine (Eigennutz durch Antragsgegner)
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	------
Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG	------
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	Keine feststellbar
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne von § 96 BGB	Keine feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Gemeinde Poppenhausen	Frau Popp	Tel: 09725 711019
Landratsamt Schweinfurt (Zentrale)		Tel: 09721 550
Landratsamt Haßberge (Gutachterausschuss)	H. Schäfer	Tel: 09521 27311
Landratsamt Schweinfurt (Altlastenkataster)	H. Nitzschner	Tel: 09721 55560
Vermessungsamt Schweinfurt		Tel: 09721 209380
Amtsgericht Schweinfurt (Grundbuchamt)		Tel: 09721 542426
Amtsgericht Schweinfurt (Zentrale)		Tel: 09721 5420

Hilfreiche Links

www.poppenhausen.de
www.poppenhausen.de/unsere-gemeinde/gemeindeteile/kronungen
www.wikipedia.org/wiki/Kronungen
www.landkreis-schweinfurt.de
www.lrasw.de
www.schweinfurt-land.com

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- Auftraggeber	Amtsgericht Schweinfurt -Abt. für Immobiliarvollstreckung- Rüfferstraße 1 97421 Schweinfurt
- Auftragserteilung	Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Schweinfurt (Abteilung für Immobiliarvollstreckung) mit Schreiben vom 20.01.2026 unter dem Geschäftszeichen 801 K 63/25 erteilt
- Auftragsinhalt	Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück 148 (bebaut mit Einfamilienwohnhaus, Garage und diversen Nebengebäuden) in der Kützberger Straße 12, der Gemarkung 97490 Kronungen (Gemeinde Poppenhausen)
- Zweck des Gutachtens	Im Zuge der Zwangsvollstreckung -zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft- soll der Verkehrswert der beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- Wertermittlungsstichtag	***16.04.2026 (Datum der Ortsbegehung)***
- Ortsbesichtigung/ Teilnehmer	Das Bewertungsobjekt wurde am Donnerstag, 16. April 2026 durch den Unterzeichner ab 9.30 Uhr besichtigt Während der Besichtigung waren neben dem Unterzeichner auch die Antragstellerin sowie der Antragsgegner anwesend. Alle sonstigen am Verfahren beteiligten verzichteten auf eine Teilnahme am Ortstermin Die Besichtigung aller Räume der bewertungsgegenständlichen Gebäude wurde durch vor genannte Personen ermöglicht Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.00 Uhr
- Zur Wertermittlung verwendete (amtliche) Unterlagen	Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen: - Katasterplan der bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung in Schweinfurt) im Maßstab 1 : 1000 vom 25.01.2026 - Grundbuchauszug (Kronungen, Blattstelle 1238), Ausdruck vom 14.11.2025 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III) - Eingabepläne (zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage) des Maurermeisters Alfred Böhm, Kronungen vom 28.08.1961 aus dem Besitz der Antragstellerin

	- Bebauungsplan „Östlich der Bundesbahn“, Erstfassung vom 30.06.1971
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*	- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge (Stand 01.01.2024) - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch) - Eigene Berechnungen
- *Weitere Recherchen*	- Landratsamt Schweinfurt (Altlastenkataster, Bebauungsplan, Denkmalliste usw.) - Vermessungsamt Schweinfurt - Gemeinde Poppenhausen (Bauakte, Kasse, Flächennutzungsplan usw.)

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- *Bundesland*	Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk*	Unterfranken
- *Stadt/Gemeinde*	97490 Poppenhausen
- *Gemeindeteil/Straße*	Kronungen/Kützberger Straße 12

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- *Amtsgerichtsbezirk*	Schweinfurt
- *Grundbuchamt*	Schweinfurt
- *Grundbuch von*	Kronungen
- *Blattstelle*	1238

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- *Lfd. Nr. des Grundstückes*	1
- *Bisherige lfd. Nr.*	---
- *Flurstücks- Nr.*	148
- *Wirtschaftsart u. Lage*	Kützberger Straße 12, Gebäude- und Freifläche
- *Grundstücksgröße*	802 m²

- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- Lfd. Nr. der Eintragung	2.1 u. 2.2
- Eigentümer	***sh. Grundbuch***
- Lfd. Nr. des Grundstücks im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 148)
- Grundlage der Eintragung	Auflassung vom 28.10.2010; eingetragen am 21.12.2010
- Eigentumsverhältnisse	Als Miteigentümer je zu ½

2.2.4 Relevante Eintragungen Abteilung II (Lasten u. Beschränkungen):

- Lfd. Nr. der Eintragung	2	
- Lfd. Nr. des Betroffen Grundstückes im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr.148)	
- Lasten u. Beschränkungen	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt – Immobiliarvollstreckung, AZ: 801 K 63/25); eingetragen am 14.11.2025

2.2.5 Relevante Eintragungen Abteilung III (Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden):

- Anmerkung	Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt Die Wertermittlung unterstellt, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III (Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Gehälter, kommunale Beiträge usw.) unberücksichtigt

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- Allgemeine Lage	Der Ortsteil Kronungen ist ein ländlich geprägter Gemeindeteil der Gemeinde Poppenhausen im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt im Norden des Bundeslandes Bayern

Kronungen liegt nordwestlich der kreisfreien Stadt Schweinfurt und ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie vereinzelten Gehölzstrukturen umgeben. Die Siedlungsstruktur ist dörflich geprägt und weist eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Wohnnutzung auf

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das regionale Straßennetz mit Anbindung an die Bundesstraße B19. Über diese ist die Stadt Schweinfurt in kurzer Fahrzeit erreichbar. Die Autobahn A71 sowie die A7 befinden sich in regionaler Entfernung und gewährleisten eine überregionale Verkehrsanbindung. Öffentliche Verkehrsmittel (Busverbindungen) bestehen in Richtung Schweinfurt und in die umliegenden Gemeinden

Infrastrukturelle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung, sind überwiegend in der Gemeinde Poppenhausen sowie im nahegelegenen Oberzentrum Schweinfurt vorhanden. Der Ortsteil selbst verfügt über eine eingeschränkte Nahversorgung

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche Wohnlage mit geringem Verkehrsaufkommen aus. Gleichzeitig besteht durch die Nähe zum Oberzentrum Schweinfurt eine gute Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen

Die Gemeinde mit den Gemeindeteilen Hain, Kronungen, Kützberg, Maibach, Pfersdorf und dem Haupt- bzw. Verwaltungsort Poppenhausen liegt zudem im Tal der Wern, zwischen der Industriestadt Schweinfurt mit ca. 54.000 Einwohnern (ca. 9 km südöstlich) u. der Kurstadt Bad Kissingen mit ca. 22.000 Einwohnern (ca. 18 km nördlich). Der Haupt- bzw. Verwaltungsortort Poppenhausen befindet sich in rd. 2 km Entfernung (nordwestlich)

Weitere größere Städte in der Nähe sind die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg (ca. 70.000 Einwohner) im Osten (ca. 65 km Entfernung) und die Universitätsstadt Würzburg (ca. 128.000 Einwohner) im Süden (ca. 40 km Entfernung)

- Einwohnerzahl

Lt. Angabe der Gemeinde Poppenhausen (inklusive der vor genannten Gemeindeteile) rd. 4.400 Einwohner

- Gebietsfläche

Lt. Angabe der Gemeinde Poppenhausen beträgt die gesamte Gebietsfläche (inklusive der vor genannten Ortsteile) ca. 39,12 Quadratkilometer, wobei rd. 4,14 Quadratkilometer auf den Gemeindeteil Kronungen entfallen

- Einwohnerdichte	Ca. 112 Einwohner je Quadratkilometer
- Höhenlage ü. NN.	Gemeinde Poppenhausen ca. 252 m ü. NN. im Mittel (katholische Kirche), Gemeindeteil Kronungen rd. 245 m ü. NN. im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 247 und 248 m ü. NN.
- Bundesland	Freistaat Bayern
- Regierungsbezirk	Unterfranken
- Landeshauptstadt	München (ca. 1.505.000 Einwohner, ca. 281 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- Innerörtliche Lage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Neubaugebiet „Östlich der Bundesbahn“, ca. 50 m nordöstlich des Bahndamms, ca. 50 m nordöstlich der Bahnunterquerung Richtung Kützberg, vis á vis des örtlichen Kindergartens, Nähe des östlichen Ortsrands
- Wohnlage	Insgesamt nicht unangenehme, jedoch auch rel. stark ländlich geprägte Wohnlage mit gewissen Emissionsbelastungen in unmittelbarer Umgebung (Bahntrasse/Kindergarten) Die Wohnlage ist insgesamt als einfache bis mittlere Lage im ländlichen Raum einzustufen. Positiv wirken sich die ansonsten ruhige, dörfliche Umgebung sowie der hohe Erholungswert aus. Einschränkungen bestehen hinsichtlich der eingeschränkten Infrastruktur im Ortsteil und der überwiegenden Abhängigkeit vom Individualverkehr. Insgesamt liegt eine für Wohnnutzungen geeignete, jedoch nicht überdurchschnittliche Lagequalität vor Die Entfernung zum Haupt- bzw. Verwaltungsort Poppenhausen beträgt rd. 2 km
- Geschäftslage	Keine qualifizierte bzw. quantifizierte Geschäftslage, zudem Lage innerhalb von allgemeinem Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, d.h. bestenfalls für nicht bzw. nicht wesentlich störendes Gewerbe geeignet, Lage jedoch ohnehin abseitig, d.h. für Gewerbe mit Laufkundschaft ungeeignet
- Anbindung an das überregionale Straßennetz	Der Gemeindeteil Kronungen hat einen direkten Anschluss an die Bundesstraße 19 Die Bundesstraßen 303 und 286 befindet sich in jeweils ca. 3 km Entfernung, die Bundesstraße 287 befindet sich in ca. 15 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 71 (Anschlußstelle „Schweinfurt West“ bzw. „Poppenhausen“) ist in ca. 4 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 (Anschlußstelle Schweinfurt/Niederwerrn) ist in ca. 6 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 70 (Autobahndreieck Werntal) ist in ca. 9 km Entfernung erreichbar

- Flughäfen

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 32 km entfernten Haßfurt

Dieser verfügt über eine 1.043 m lange und 23 m breite Asphaltpiste und ist zugelassen für Luftfahrzeuge aller Art bis 5.700 kg Höchstabfluggewicht

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 136 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 112 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 191 km Entfernung), sowie in Erfurt (ca. 141 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Im ca. 2 km entfernten Haupt- bzw. Verwaltungsort Poppenhausen ist ein DB-Haltepunkt (Bahnlinie Schweinfurt-Meiningen) vorhanden. Bedient wird diese Strecke wochentags im halbstündigen Takt durch die Erfurter Regionalbahn mit dem „Unterfranken-Shuttle“ und dem „Mainfranken-Thüringen-Express“

Die nächstgelegenen Bahnhöfe für den Personenverkehr sind der Haupt- bzw. der Stadtbahnhof im ca. 9 km entfernten Schweinfurt

Der Hauptbahnhof Schweinfurt ist neben dem Bahnhof Schweinfurt Stadt und dem Haltepunkt Schweinfurt Mitte einer von drei betrieblich genutzten Bahnstationen für den Personenverkehr der Stadt, der täglich etwa 7.000 Reisende zählt. Er besteht aus einem kombinierten Durchgangs- und Kopfbahnhof. Im südlichen Bereich der Gleisanlagen befindet sich heute der einzige Güterbahnhof Mainfrankens, mit dem einzigen Containerterminal Unterfrankens

Am Schweinfurter Hauptbahnhof treffen sich jeweils zur vollen Stunde die Züge der drei Hauptstrecken und fahren kurz danach wieder ab. Eingebunden in dieses System sind die drei Regional-Express-Verbindungen (RE) und die Züge der EIB-Linie 4. In Richtung Würzburg und Bamberg entsteht durch Überlagerung von jeweils zwei RE-Linien ein Stundentakt, auf den Strecken nach Bad Kissingen und Meiningen bzw. Erfurt ergibt sich durch stündlich alternierende Fahrten der RE- und EIB-Züge ebenfalls ein stündliches Angebot. Auf der Achse Würzburg–Bamberg wird der RE-Takt durch den zusätzlichen Einsatz von Regionalbahnen ergänzt

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Hauptbahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 39 km Entfernung

Der Hauptbahnhof Würzburg ist überregionaler Knotenpunkt im Personenfernverkehr der Deutschen Bahn

Dort treffen sich eine Nord-Süd-Verbindung von Hamburg/Bremen, Hannover, Göttingen und Kassel nach Nürnberg und München mit der von Nordwest nach Südost verlaufenden Trasse aus dem Ruhrgebiet, dem Rheinland und Frankfurt am Main nach Regensburg, Passau, Wien und weiter nach Budapest

Es bestehen mindestens stündliche Verbindungen. Am Hauptbahnhof ergeben sich pro Stunde zwei Taktknoten mit Anschlüssen in alle Richtungen. Die Verbindung mit Heilbronn-Stuttgart oder nach Erfurt wird nur mit Zügen des Regionalverkehrs angeboten

- Omnibusverbindungen

Der Haupt- bzw. Verwaltungsort Poppenhausen liegt trotz Nähe zur Stadt Schweinfurt nicht innerhalb des Stadtbusbereiches der Stadt Schweinfurt

Im Ortsteil Kronungen besteht jedoch die Zusteigemöglichkeit zum Liniennetz des Stadtbusverkehres (Linie 160: Oberwerrn – Niederwerrn – Stadion – Roßmarkt – Haardt)

Eine verhältnismäßig gute Anbindung an das Stadtzentrum bzw. die Stadtteile u. das nähere Umland ist hierdurch (in jedoch rel. weit gefassten Zeitabständen von zwei bis drei Stunden) gewährleistet (jedoch ohne Verbindung zum Hauptort Poppenhausen)

An Schultagen verkehrt zudem (vor- und nachmittags) die Linie 169 (Neutorstraße – Schulzentrum – Niederwerrn – Oberwerrn – Kronungen – Kützberg)

Die nächstgelegenen Zusteigemöglichkeiten zu den vor genannten Linien sind die Haltestellen „Am Marienberg“ und „St.-Michael-Straße“

Im Haupt- bzw. Verwaltungsort Poppenhausen besteht zudem die Zusteigemöglichkeit zum Linienverkehr des Omnibusverkehrs Franken mit der Linie 8162 (Bad Neustadt - Bad Kissingen-Würzburg) u. 8153 (Anruflinientaxi bis Kützberg). Nächstgelegene Haltestelle auf den vor genannter Linie ist dort die Haltestelle „Poppenhausen-Bahnhof“

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

Überwiegend Einfamilienhäuser, unmittelbar südöstlich Kindergarten, weiter südöstlich Friedhof, weiter nordöstlich Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr, südwestlich Bahndamm

- Benachbarte (störende) Betriebe

Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht wesentlich störend dar

- Beeinträchtigung durch/ Emissionen	Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen wahrnehmbar, allerdings zeitweise Lärmbelastung durch nahe gelegene Kindertagesstätte und halbstündigen Zugverkehr auf der nahe gelegen Bahntrasse in der Zeit von 5.00 Uhr und ca. 22.00 Uhr (Entfernung Bahndamm unter 50 Meter)
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände	---

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- Kindergärten u. Kinderhorte	Ein Kindergarten unter religiöser (katholischer) Trägerschaft ist im Gemeindeteil Kronungen bzw. in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsgrundstück vorhanden (Kindergarten „Haus der kleinen Hände“) Der Kindergarten besteht aus insgesamt drei Gruppen bzw. einer Gruppe für Kinder im Alter von 1,5 bis 2,5 Jahren, einer Gruppe für Kinder im Alter von 2,5 bis 4 Jahren und einer Gruppe für Kinder im Alter von 4 bis 6 Jahren Weitere Kindergärten sind in den Gemeindeteilen Kützberg u. Pfersdorf sowie im Haupt- bzw. Verwaltungsort Poppenhausen vorhanden Ein Montessori-Kinderhaus besteht zudem im Gemeindeteil Maibach Kindergärten alternativer Erziehungsformen (z.B. Wald-, Montessori- u. Waldorfkindergarten) sind im ca. 9 km entfernten Schweinfurt zu finden
- Schulische Einrichtungen	Die Gemeinde Poppenhausen verfügt sowohl über eine eigene Grundschule mit den Klassen eins bis vier bzw. über eine eigene Haupt- und Mittelschule mit den Hauptschulklassen fünf bis neun bzw. den Mittelschulklassen sieben bis zehn (Grund- und Mittelschule Oberes Werntal bzw. Mittelschulverbund Oberes Werntal) Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss besteht an der Mittelschule „Oberes Werntal“ auch die Möglichkeit den mittleren Bildungsabschluss zu erlangen (sog. mittlere Reife-Zug an Hauptschulen)
- Weiterführende Schulen	Für den Besuch von weiterführenden Schulen wählen die Schüler aus Poppenhausen für gewöhnlich den Schulort Schweinfurt in ca. 9 km Entfernung Das schulische Angebot dort umfasst vier Gymnasien (Celtis-, Walther-Rathenau-, Humbold sowie Olympia-Morata-Gymnasium), zwei staatliche Realschulen (Sattler- u. Walther-Rathenau-Realschule), eine Wirtschaftsschule mit privater Realschule (Pelzl-Schule), mehrere berufsbildende Schulen (Ludwig-Erhard-Schule, Dr. Georg-Schäfer-Schule, Kolping-Schulwerk, Alfons-Goppel-Schule),

verschiedene Fachakademien (z.B. Fahrzeugakademie, Fachschule für Maschinenbautechniker, Fachakademie für Sozialpädagogik)

Die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen) ist ebenfalls im ca. 9 km entfernten Schweinfurt, bzw. die Julius-Maximilians-Universität mit den Fakultäten katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft ist im ca. 40 km entfernten Würzburg, bzw. die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und angewandte Informatik ist im ca. 64 km entfernten Bamberg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Abgesehen von einem Naturlandhof mit verschiedenen landwirtschaftlichen Erzeugnissen (Bio-Erzeugnisse) bestehen in Kronungen keine Einkaufsmöglichkeiten

Rel. gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe sind jedoch im ca. 2 km entfernten Haupt- bzw. Verwaltungsort Poppenhausen gegeben (Metzgerei, Bäckerei, Netto-Markendiscount, Drogerie, Blumenladen, Baustoffhandel usw.)

Ebenso sind am Ort die gängigen Dienstleister vorhanden (Tankstelle, Sparkassenfiliale, verschiedene Handwerksbetriebe usw.)

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten bestehen im ca. 8 km entfernten Oerlenbach (z.B. Edeka-Aktivmarkt, Tegut, Sonderpreis-Baumarkt usw.) bzw. im ca. 4 km entferten Niederwerrn (z.B. Edeka-Aktivmarkt, Aldi Süd usw.) bzw. im angrenzenden Schweinfurter Gewerbegebiet „Am Hainig“ (Getränkehandel, Bekleidungsgeschäft, Sportartikelhandel, Baustoffcenter, Tegut, Bäckerei mit Café usw.)

Einkaufsmöglickeiten aller denkbaren Warengruppen bestehen zudem im ca. 9 km entfernten Schweinfurt, im ca. 18 km entfernten Bad Kissingen usw.

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Abgesehen von einem Sportgelände der DJK Kronungen (Rasenplatz für verschiedene Ballsportarten bzw. den Abteilungen Fitness, Fußball u. Gymnastik) bestehen im Gemeindeteil Kronungen keine besonderen Sport- u. Freizeitmöglichkeiten. Die ländliche Umgebung bietet darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten zur naturnahen Erholung (Radfahren, Spazierengehen u.ä.)

Weitere Sport- u. Freizeitmöglichkeiten bietet darüber hinaus der Hauptort Poppenhausen (z.B. Mehrzweckhalle, Tennisanlage weiterer Sportplatz für verschiedene Ballsportarten, mehreren Café´s sowie mehrere Gasthäuser usw.)

Ein Fitnesscenter mit Cart-Bahn befindet sich zudem im ca. 3 km entfernten Oberwerrn, ein Modellflugplatz befindet sich im ca. 6 km entfernten Gemeindeteil Pfersdorf usw.

Als Sehenswürdigkeiten des Gemeindeteils Kronungen gelten insbesondere die katholische Kirche St. Laurentius (Chorturmkirche, Turm mit Spitzhelm, 1603, Langhaus mit Satteldach, Lisenen und spitzbogigen Fenstern, neugotisch, 1866-67) sowie das ehem. Schloss (Walmdachbau mit geohrten Fensterrahmungen, über dem Eingang Wappen des Klosters Neustadt a. Main und des Abtes Bernhard Krieg, darüber Nische mit Marienfigur, bez. 1735; Scheune und Wirtschaftsgebäude, 18. Jh.; zum Schloss gehöriges Wohngebäude, dreigeschossiger giebelständiger Krüppelwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, nachgotisch, um 1600; rundbogige nachgotische Sandsteinpforte; ummauerter Garten)

Als Sehenswürdigkeiten des Haupt- bzw. Verwaltungsortes Poppenhausen gelten insbesondere die katholische Kirche St. Jakobus der Ältere mit Grundsubstanz aus 1517, mit Langhaus und barocker Westfassade von 1743, die „Villa Werner“ (Jugendstil-Villa um 1908) sowie die ehemalige Posthalterei (Pferdewechselstation) von ca. 1800

- Vereinsleben

Das Vereinsleben in der Gemeinde Poppenhausen kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

Im Haupt- bzw. Verwaltungsort und den Ortsteilen bestehen zahlreiche aktive Vereine u. Interessengemeinschaften unterschiedlichster Art (z.B. kirchlicher, politischer u. kultureller Art)

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Gemeinde Poppenhausen ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Insbesondere die Naturparks Bayerische Rhön, Spessart, Hassberge, Steigerwald Thüringer Wald usw. sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar

- Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung der Einwohner der Gemeinde Poppenhausen ist durch einen Allgemeinmediziner (im Haupt- bzw. Verwaltungsort Poppenhausen) sowie eine Ärztin für Psychotherapie im ca. 4 km entfernten Gemeindeteil Maibach gewährleistet

Ebenso ist im Haupt- bzw. Verwaltungsort Poppenhausen eine Veterinär (Kleintierpraxis) niedergelassen

Ein Zahnmediziner befindet sich beispielsweise im ca. 8 km entfernten Oerlenbach

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können ebenfalls in der örtlichen Apotheke erworben werden

Ergänzend sind am Ort zwei Praxen für Physiotherapie niedergelassen

Weitere praktizierende Ärzte der unterschiedlichsten Fachrichtungen sind im Stadtgebiet des ca. 9 km entfernt gelegenen Schweinfurt flächendeckend vorhanden

Neben dem „St-Joseph“- u. „Leopoldina“ Krankenhaus stehen dort auch Privatkliniken (u.a. Klinik für Psychiatrie u. Augenheilkunde) zur Verfügung

Ein Zentrum für Orthopädie u. Psychiatrie befindet sich zudem im ca. 13 km entfernten Werneck

Eine gute kurmedizinische Versorgung ist durch die Nähe zur Kurstadt Bad Kissingen gewährleistet

- Kirchen

Die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Poppenhausen ist überwiegend katholisch geprägt u. gehört zur Diözese Würzburg

Im Gemeindeteil Kronungen ist ein katholisches Gotteshaus (St. Laurentius) vorhanden. Ein Betsaal für die evangelisch-lutherische Bevölkerung der Gemeinde Poppenhaus befindet sich im Haupt- bzw. Verwaltungsort Poppenhausen

Ebenso befindet sich im Hauptort eine polnische Kirchengemeinde mit dem Gotteshaus St. Hedwig

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Königreichsaal der Zeugen Jehovas, Gebetshaus der Neuapostolen, islamische Moschee, Kirche der Siebten-Tags-Adventisten, freie evangelische Gemeinde usw.) sind beispielsweise im ca. 9 km entfernten Schweinfurt zu finden

Eine Kirche Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tage (Mormonen) befindet sich in der ca. 9 km entfernten Gemeinde Dittelbrunn

Ein jüdisches Gebetshaus u. eine griechisch/orthodoxe Gemeinde ist im ca. 18 km entfernten Bad Kissingen verfügbar

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort Poppenhausen bzw. der des Landkreises Schweinfurt ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels- u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 66,90 % der Beschäftigten

Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich produzierendes Gewerbe bzw. der sekundäre Sektor (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 31,20 %)

Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,90 % eine nur untergeordnete Rolle

In der Gemeinde Poppenhausen dominieren kleinere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe (z.B. der Baubranche) sowie verschiedene Dienstleistungsunternehmen und der Einzelhandel

Ein großer Teil der Einwohner der Gemeinde Poppenhausen findet seinen Arbeitsplatz auch im nahe gelegenen Schweinfurt (z.B. bei der Großindustrie wie ZF-Sachs, SKF, Bosch Rexroth, Fresenius Medical Care, Schaeffler/FAG usw.)

Ein negativer Pendlersaldo von –1.393 bei rd. 1.915 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein eher schlechtes Arbeitsplatzangebot innerhalb des Gemeindegebietes auf (ca. 522 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreises Schweinfurt beträgt im Berichtsmonat März 2026 rd. 2,90 % und liegt damit unter dem Niveau der Bayerischen Arbeitslosenquote von rd. 4,20 %

- Steuerhebesätze

a) Grundsteuer A	320,00 %
b) Grundsteuer B	320,00 %
c) Gewerbesteuer	350,00 %

- Zentralitätsstufe

Kein Ort mit zentralörtlicher Bedeutung bzw. Einstufung

- Gebietskategorie

Äußere Zone des Verdichtungsraumes Schweinfurt

- Kaufkraftkennziffer

Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Schweinfurt beträgt ***99,90***

Diese Kennziffer gibt das Kaufkraftniveau der jeweiligen Stadt/Region pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an

Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100

D.h. die Einwohner des Landkreises Schweinfurt verfügen im Mittel über eine Kaufkraft von 99,90 % gegenüber der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- *Umsatzkennziffer*

Die Umsatzkennziffer je Einwohner bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100

Liegt der in dieser Stadt/Region getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner über 100, so bedeutet das, dass der getätigte Einzelhandelsumsatz über dem Bundesdurchschnitt liegt u. umgekehrt

Die Umsatzkennziffer des Landkreises Schweinfurt beträgt ***69,80***, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 30,20 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes

- *Zentralitätskennziffer*

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und die Umsatzkennziffer lassen sich in Form der Zentralitätskennziffer gegenüberstellen

Die Zentralitätskennziffer ergibt sich aus dem Quotienten (Umsatzkennziffer je Einwohner/einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner) multipliziert mit 100 u. ist Maß für die Attraktivität einer Stadt oder Region als Einkaufsort

Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Stadt oder Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt, d.h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen

Liegt der Wert unter 100, so bedeutet das, dass die Kaufkraft abfließt (z.B. in eine Stadt oder eine andere Region)

Für den Landkreis Schweinfurt ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von ***69,87***

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- *Straßenart*

Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße

- *Zufahrtsmöglichkeiten*

Das Bewertungsgrundstück in der Kützberger Straße ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsrundstückes 50 km/h

- *Straßenausbau*

Die Straße im Bereich des Bewertungsobjektes ist voll bzw. rel. aufwändig ausgebaut

Beiderseitig der Fahrbahn sind befestigte Gehwege vorhanden (lediglich durch durchgehend abgesenkten Bordstein von der Fahrbahn getrennt)

	Befestigung Fahrbahn Bitumen-Schwarzdecke, Befestigung Gehwege rotbraunes Beton-Rechteckpflaster
	Straßenlaternen sind ebenfalls in regelmäßigen Abständen (einseitig entlang des Gehwegs) installiert
	Mittlere Straßenbreite (inklusive Gehwege) ca. 8,50 m
- Öffentliche Stellflächen	Die öffentliche Stellplatzsituation im Bereich des Bewertungsgrundstückes kann insgesamt als günstig eingestuft werden
	Zahlreiche Stellplätze sind hier entlang der Fahrbahn bzw. entlang des Gehweges vorhanden. Entlang der Nordwestseite der Kützberger Straße besteht eingeschränktes Halteverbot, entlang der Südostseite der Kützberger Straße ist das Parken jedoch uneingeschränkt möglich
	Die vorhandenen Stellflächen unterliegen keiner zeitlichen Beschränkung und sind im Übrigen kostenfrei
	Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als eher gering eingestuft werden
- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Öffentliches Kanalnetz - Elektrische Energie - Wasser - Telefon - DSL-Internet (z.B. Vodafone GigaZuhause 250 mit bis zu 250 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Öffentliches Kanalnetz - Elektrische Energie - Wasser - Telefon

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt	Leicht trapezförmig (sh. Katasterplan in der Anlage)
- Straßenfrontlänge	Die Straßenfrontlänge zur Kützberger Straße beträgt rd. 19,50 m
- Grundstücksbreite	Die mittlere Grundstücksbreite (von Südwesten nach Nordosten) beträgt ca. 19,50 m
- Grundstückstiefe	Die mittlere Grundstückstiefe (von Südosten nach Nordwesten) beträgt rd. 42,00 m
- Grundstückstopographie	Leicht nach Nordosten fallend (Höhenunterschied von Südwesten nach Nordosten unter einem Meter)

- Baugrund/Bodenklasse	Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus
- Grundwasserstand	Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt Auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich die Wern) sind negative Grundwassereinflüsse nicht zu befürchten, bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht (Höhenunterschied zur Wern ca. 10 Höhenmeter) Die Wertermittlung geht demnach -ohne Anspruch auf Richtigkeit- davon aus, dass der Baugrund ohne Grundwassereinflüsse ist bzw. das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück zudem nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt)
- Altlasten	Das Altlastenkataster des Landratsamtes Schweinfurt wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt Lt. Auskunft des Landratsamtes Schweinfurt, ist das Flurstück 148 der Gemarkung Kronungen, im Altlasten- Bodenschutz- und Dateninformationssystem (AbuDis - Kataster nach BayBodSchG) **nicht** geführt Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt Eine Altlastenfreiheit kann hierdurch zwar nicht garantiert werden, augenscheinlich bestehen jedoch keine boden-, luft- sowie gewässerverunreinigenden Altlasten Tiefergehende Untersuchungen -z.B. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- wurden nicht durchgeführt bzw. rechtfertigen die nicht vorhandenen Verdachtsmomente keine derartigen Maßnahmen Die Wertermittlung geht auf Grund dieser Tatsachen von völlig ungestörten u. kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen aus (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

- Kriegs-Altlasten	Kronungen blieb während des Zweiten Weltkriegs im Vergleich zu größeren Städten weitgehend von großflächigen Zerstörungen verschont. Da Kronungen weder über bedeutende Industrieanlagen noch über wichtige Verkehrsknotenpunkte verfügte, war es kein primäres Ziel alliierter Luftangriffe. Dennoch kam es in den letzten Kriegswochen bzw. im Frühjahr 1945 zu spürbaren Kriegseinwirkungen. Mit dem Vorrücken amerikanischer Truppen durch Unterfranken erreichten die Kampfhandlungen auch die umliegenden Dörfer. In dieser Phase kam es vereinzelt zu Artilleriebeschuss und kleineren Gefechten, wodurch einzelne Gebäude beschädigt oder zerstört wurden. Darüber hinaus litten die Bewohner unter Einquartierungen von Soldaten, Beschlagnahmungen und Versorgungsengpässen Im Unterschied dazu erlitt das nahe gelegene Schweinfurt aufgrund seiner kriegswichtigen Industrie erhebliche Bombenschäden, was die vergleichsweise geringe Zerstörung in Kronungen noch deutlicher macht. Insgesamt blieb die bauliche Substanz des Dorfes größtenteils erhalten, doch die unmittelbaren Kriegserfahrungen, Verluste und Entbehrungen prägten das Leben der Bevölkerung nachhaltig über das Kriegsende hinaus Grundsätzlich sind also Kriegsaltlasten (Munitionsreste, Blindgänger usw.) nicht gänzlich auszuschließen, wenngleich solche auch unwahrscheinlich sind. Die Wertermittlung geht davon aus, dass eventuelle Kriegsaltlasten nach dem Ende des II. Weltkriegs ggf. ordnungsgemäß beseitigt wurden
- Oberflächenbeschaffenheit	Soweit ersichtlich sind rd. 25 % des Grundstückes mittels der aufstehenden Baukörper versiegelt Die Wertermittlung geht davon aus, dass anfallendes Oberflächenwasser entweder durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz oder durch ausreichende Sickerpackung auf eigenem Grund abgeführt wird

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- Baulasten	Für Bundesland Bayern ohne Bedeutung, da in Bayern kein derartiges Kataster geführt wird
- Denkmalschutz	Lt. Denkmalliste des Landratsamtes Schweinfurt bzw. lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) berühren Belange des Denkmalschutzes das Bewertungsgrundstück nicht (auch nicht in Teilbereichen)
- Ensembleschutz	Lt. Angabe der Gemeinde Poppenhausen befindet sich der Bereich um das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Ensembleschutzbereiches

D.h. mit Auflagen wegen ortsbildprägender Bausubstanz ist in diesem Bereich von Kronungen nicht zu rechnen

Auch augenscheinlich besteht in der unmittelbaren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble im Sinne des Denkmalschutzgesetzes

- Bodendenkmal

Laut Angabe der Gemeinde Poppenhausen bzw. lt. Denkmalliste ist das Bewertungsgrundstück Fl. Nr. 148 zwar nicht von einem Bodendenkmal tangiert, allerdings befindet sich das Bewertungsgrundstück in der Nähe zweier Bodendenkmale

Die Bodendenkmale (Denkmalnummern D-5926-0031 und D-5926-0032) sind in der Denkmalliste wie folgt beschrieben:

- *Siedlung der Linearbandkeramik*

- Umlegungs-, Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren

Lt. Angabe der Gemeinde Poppenhausen ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen

Lt. Angabe sind alle zurückliegenden Maßnahmen bereits veranlagt u. abgerechnet

Zudem ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen u. der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen

- Beitragssituation

Lt. Aussage der Gemeinde Poppenhausen kommt für das Bewertungsgrundstück keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und der Erschließungssatzung der Gemeinde Poppenhausen in Betracht

Bezüglich Erschließungsbeiträge ist die Kützberger Straße als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge als abgegolten zu bewerten

Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zukunft mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen

Dies gilt nach derzeitigem Kenntnisstand auch für Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und der Ausbaubeitragssatzung der Gemeinde Poppenhausen

Die genaue Höhe aller bisher veranlagten Beiträge ist jedoch nicht bekannt

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht	Lt. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Poppenhausen vom 03.02.2026 liegen der Gemeindeverwaltung keinerlei Baugesuche bezüglich der vorhaden Bebauung vor. Auch das Landratsamt Schweinfurt ist nicht im Besitz derartiger Genehmigungsunterlagen. Eine Recherche beim Staatsarchiv Würzburg ist wegen derzeitigem Umzug nach Kitzingen ebenfalls nicht möglich Die in der Anlage beigefügten Planunterlagen stammen aus dem Besitz der Antragstellerin und sind mit entsprechenden Prüfvermerken versehen, insoweit erscheint die formelle u. materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen gewährleiste Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind darüber hinaus weder der Gemeinde Poppenhausen noch dem Landratsamt Schweinfurt bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie der Richtigkeit der Darstellung in den in der Anlage beigefügten Planunterlagen kann jedoch keine Gewähr übernommen werden (entsprechende Abweichungen wurden -soweit möglich- ergänzt)
- Stand der Bauleitplanung	Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB
- Festsetzungen des Bebauungsplanes	Der Bebauungsplan enthält u.a. die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB Abs. 1. Es handelt sich demnach um einen sog. „qualifizierten Bebauungsplan“
- Bezeichnung des Bebauungsplanes	Bebauungsplan „Östlich der Bundesbahn“, in der Erstfassung vom 30.06.1971 (sh. Anlage)

3.2 Entwicklungszustand

- Grundstücksqualität (§ 5 ImmoWertV)	Gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV ist das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe des „baureifen Landes“ einzustufen, da diese Fläche nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist, d.h. das Grundstück ist geordnet u. erschlossen Ebenso sind alle bisher veranlagten Beiträge (Herstellungs-, Verbesserungs- u. Erschließungsbeiträge) ordnungsgemäß abgerechnet und entrichtet

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

- Art des Gebietes nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung

Lt. Aussage der Gemeinde Poppenhausen bzw. gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Wohnbaufläche (W)

- Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

1 Wohngebäude
2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3 Anlagen für Verwaltungen
4 Gartenbaubetriebe
5 Tankstellen

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Der Bebauungsplan schreibt hier keine Obergrenze vor. Das Maß der baulichen Nutzung ist jedoch indirekt durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt

§ 17 BauNVO nennt eine Obergrenze für die Grundflächenzahl -in allgemeinen Wohngebieten- von 0,40, d.h. 40 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein

Eine Überschreitung von 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,60 kann zugelassen werden (sh. § 19 BauNVO)

Gemäß § 17 Abs. 3 Satz 3, können in Gebieten die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige Belange nicht entgegenstehen

- Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Bebauungsplan schreibt auch hier keine Obergrenze vor. Das Maß der baulichen Nutzung ist jedoch indirekt durch Baulinien, Baugrenzen und der zulässigen Geschossigkeit festgesetzt

§ 17 der BauNVO nennt eine Obergrenze für die Geschossflächenzahl -in allgemeinen Wohngebieten- von 1,20

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (sh. BauNVO § 20, Abs. 2)

§ 17 Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- Tatsächliche Grundflächenzahl (GRZ)

BGF EG 1) Haus	(sh. Anlage)	=	76,00 m²
BGF EG 2) Garage	(sh. Anlage)	=	20,16 m²
Garagenzufahrt	3,35 x 22,00	=	73,70 m²
BGF EG 3) Schuppen	8,00 x 3,50	=	28,00 m²
BGF EG 3) Gartenh.	3,00 x 2,00	=	6,00 m²
zusammen			***= 203,86 m²***

Berechnung GRZ: 203,86 m² : 802 m² = 0,254
GRZ tatsächlich: ~ 0,25 (max. zul. 0,40)

- Tatsächliche Geschossflächenzahl (GFZ)

BGF EG 1) Haus	(sh. Anlage)	=	76,00 m²
BGF OG 1) Haus	(sh. Anlage)	=	76,00 m²
zusammen			***= 152,00 m²***

Berechnung GFZ: 152,00 m² : 802 m² = 0,190
GFZ tatsächlich: ~ 0,19 (max. zul. 1,20)

- Anmerkung

Bei der Berechnung der GFZ ist das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen, da die erforderliche lichte Höhe von 2,30 m nicht über mehr als zwei Drittel der Grundfläche vorhanden ist bzw. dieses nicht ausgebaut ist

Das Garagen- und die Nebengebäude sind ebenfalls nicht zu berücksichtigen, da es sich um Anlagen im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO bzw. um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt

- Erforderliche Stellplätze

Auf dem Grundstück ist mindestens ein Garagenstellplatz bei einer abgeschlossenen Wohneinheit realisiert. Weitere Stellplätze sind problemlos realisierbar

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Gemeinde Poppenhausen sowie der Richtlinie des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- Gebäudeart u. Nutzung

1) Wohnhaus — Voll unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach)

2) Garage — Nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude mit flach geneigtem Pultdach

- Grundrissgestaltung	***1) Wohnhaus***
Kellergeschoss	Diele/Flur mit Treppenzugang zum Erdgeschoss, zwei Kellerräume, kombinierter Heiz-/Öllagerraum sowie Waschküche mit äußerem Kellerabgang
Erdgeschoss	Diele/Flur mit Treppenzugang zum KG und OG, Garderobennische mit Zugang zu Gäste-WC, offenes Wohn-/Esszimmer (mit vorgelagerter Terrasse/Freisitz) sowie Küche
Obergeschoss	Diele/Flur mit Treppenzugang zum EG und Bodenluke zum DG, drei Schlafräume (ein Schlafraum mit vorgelagertem Balkon) sowie Bad
Dachgeschoss	Lediglich über Bodenluke zugänglicher, nicht ausgebauter Dachraum
- Geschosshöhen nur 1) Wohnhaus	Kellergeschoss : ~ 2,25 m Erdgeschoss : ~ 2,75 m Obergeschoss : ~ 2,75 m Dachgeschoss : ~ 2,20 m*
	*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen (bis Oberkante First)
Anmerkung	Die Geschosshöhen sind jeweils gemessen von Oberkante RFB des jeweiligen Geschosses bis Oberkante RFB des darüber liegenden Geschosses
	Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden
- Lichte Raumhöhen	Kellergeschoss : ~ 2,10 m Erdgeschoss : ~ 2,55 m Obergeschoss : ~ 2,55 m Dachgeschoss : ~ 1,90 m*
	*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen (bis Unterkante Zwischendecke/Kehlbalkendecke)
Anmerkung	Die lichten Raumhöhen sind jeweils von Oberkante FFB bis Unterkante Fertigdecke gemessen
	Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden
- Erweiterungsmöglichkeiten	In derzeitiger Konstellation keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten gegeben
- Deckennutzlasten	Die statischen Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keine derartigen Unterlagen bei Behörden verfügbar
	Die Wertermittlung geht davon aus, dass sämtliche Geschossdecken gemäß ihres jeweiligen Nutzungszweckes bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit (für Wohnzwecke) aufweisen

4.2 Flächen u. Massen

- Vorbemerkung	Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden Unterlagen (Eingabe-/Bestandspläne aus dem Besitz der Antragstellerin) durchgeführt Für eine Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit sowie für die Richtigkeit der Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Planunterlagen kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden
- Wohnfläche (WFL)	Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV 2004) ermittelt (Anlagen) *<u>WFL demnach:</u>*
1) Wohnhaus	**rd. 116 m²**
- Nutzfläche (NFL)	Die Berechnung der Nutzfläche wurde in Anlehnung an DIN 277/2005 (Berechnung der Netto-Grundfläche) durchgeführt Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht zu den Wohnflächen im Sinne der Wohnflächenverordnung 2004 gehören *<u>NFL demnach:</u>*
1) Wohnhaus **2) Garage**	**rd. 59 m² (Kellergeschoss)** **rd. 16 m²**
- Brutto-Grundfläche (BGF)	Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes Die Brutto-Grundfläche ist in der DIN 277/2005 näher definiert *<u>BGF demnach:</u>*
1) Wohnhaus **2) Garage**	**rd. 228 m²** **rd. 20 m²**
- Brutto-Rauminhalt (BRI)	Der Brutto-Rauminhalt ist die Summe der Rauminhalte über Brutto-Grundflächen Der Brutto-Rauminhalt wird von den äußeren Begrenzungsflächen der konstruktiven Bauwerkssohle, der Außenwände u. der Dächer einschließlich Dachgauben u. Dachoberlichtern umschlossen Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005 *<u>BRI demnach:</u>*
1) Wohnhaus **2) Garage**	**rd. 705 m³** **rd. 50 m³**

- Funktions- u. Nutzungs-kennzahlen	*BGF/BRI :*	228 m²	:	705 m³	=	0,32	(normal)
	WFL/BRI :	116 m²	:	705 m³	=	0,16	(normal)
1) Wohnhaus	*WFL/BGF:*	116 m²	:	228 m²	=	0,51	(normal)
2) Garage	*BGF/BRI :*	20 m²	:	50 m³	=	0,40	(gut)
	NFL/BRI :	16 m²	:	50 m³	=	0,32	(gut)
	NFL/BGF:	16 m²	:	20 m²	=	0,80	(gut)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- Allgemein

Die Bauweise des Bewertungsobjektes ist gemäß § 22 BauNVO als „offen“ zu bezeichnen

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand errichtet bzw. weisen die zusammenhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge von weniger als 50 m auf

5.2 Baujahre

- Grundsubstanz

1) Wohnhaus — ca. 1962
2) Garage — ca. 1962

- Sanierung/Modernisierung

1) Wohnhaus
- Erneuerung der Heizöltanks ca. 1973
- Erneuerung der Heizzentrale ca. 1989
- Rel. umfängliche Sanierung/Modernisierung (Austausch der Fenster, der Hauseingangstür, Modernisierung der Nassräume, teilweise Erneuerung der Bodenbeläge, Dämmung der obersten Geschossdecke, Erneuerung der Wasser- u. Heizungsinstallation usw.) ca. ab 2011

2) Garage — -----

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 16.04.2026 bzw. die Angaben während der Begehung

Da die Gebäude lediglich in dem Maße beschrieben werden, wie es die Herleitung der wesentlichen Daten erfordert, kann ein Anspruch auf Vollständigkeit nicht erhoben werden

Des Weiteren sind Aussagen über verdeckte u. nicht sichtbare Bauteile (Fundamente, verkleidete Decken, nicht sichtbare Konstruktionen u.ä.) nur bedingt möglich, bzw. beruhen diese ebenfalls auf Angaben während der Begehung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im entsprechenden Baujahr

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen sowie die statische Tragfähigkeit von einzelnen Bauteilen wurde nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit wird jedoch -soweit nicht anders angegeben- unterstellt

Eventuell vorhandene Baumängel u. Bauschäden wurden (soweit offensichtlich u. ohne Bauteileröffnung erkennbar) aufgenommen u. können auf den Verkehrswert nur pauschale Berücksichtigung finden

5.4 Bauausführung u. Ausstattung ***1) Wohnhaus***

- Fundamente/Gründung Nicht feststellbar, vermutlich Beton-/Stahlbeton Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Kellersohlplatte

- Außenwände Keller-Umfassungswände Stampfbeton-Massivwände (vermutlich gegen Erdreich betoniert), ansonsten Beton-Hohlblock-Mauerwerk

- Innenwände Vermutlich HLZ-Mauerwerk

- Decken

Konstruktion	Schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken (Ortbeton-Decken)
Aufbau	Nicht feststellbar, vermutlich Zement-Verbundestrich
Untersichten	Kellergeschoss z.T. sichtbare Betonflächen (Schalungsstruktur) mit hellem Farbanstrich, Wohnräume z.T. Putzflächen, z.T. Raufaserauflage (jeweils mit hellem Farbanstrich)

- Dach

Konstruktion	Nadelholz-Dachstuhl (Sparrendachstuhl)
Wärmedämmung	Polystyrol bzw. Polyurethan-Platten mit Grobspanplatten-Auflage über Decke über Obergeschoss
Eindeckung	Ton-Falzziegel
Rinnen u. Fallrohre	Verzinktes Stahlblech (gestrichen)
Sonstiges	Blitzschutzeinrichtung

- Treppen

Keller- bis Erdgeschoss	Betontreppe (vermutlich Blockstufen) mit keramischer Fliesenauflage sowie Holz-Handlauf, Brüstung/Absturzsicherung lackierte Stahlkonstruktion
Erd- bis Obergeschoss	Holz-Holmtreppe mit Holz-Trittstufen sowie lackiertem Stahlgeländer
Ober- bis Dachgeschoss	Gedämmte Bodenluke mit Holz-Klapptreppe

- Wandbehandlung

außen	Sockel Zementputz mit Farbanstrich, ansonsten Kalkzement-Reibe- bzw. Rauputz mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht
innen	Kellergeschoss einfache Kalkputzflächen mit hellem Farbanstrich, Erdgeschoss Putzflächen mit Farbanstrich, Obergeschoss Raufasertapeten mit Farbanstrich

- Fenster Kunststoff-Isolierglasfenster (innen und außen in Holzoptik) mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen (im Bereich Terrasse EG und Balkon OG bodentief), im Bereich Treppenhaus KG/EG Glasbausteine

- Sonnenschutz	Größtenteils mechanische Kunststoff-Rollläden (Rollladen im Bereich OG Treppenhaus elektrischer Antrieb)
- Türen	
Eingangstüren	Eingang Untergeschoss Kunststoff-Füllungstür mit Guss-/Isolierglas-Lichtausschnitt (in Holzoptik), Haupteingang Erdgeschoss profilierte Kunststoff-Füllungstür mit Guss-/Isolierglas-Lichtausschnitten (ebenfalls in Holzoptik)
Innentüren	Größtenteils lackierte bzw. laminierte Holztürblätter in lackierten Stahlzargen, Wohnzimmer Erdgeschoss Ganzglastür mit Futter und Verkleidung (Türblatt jedoch zerstört)
- Fußböden	Kellergeschoss größtenteils Beton- bzw. Estrichflächen, teilw. Feinsteinzeug-Fliesenbelag, Erdgeschoss z.T. keramische Fliesenbeläge (Flur, Garderobe, Küche, Nassraum), z.T. Kork (Wohn-/Esszimmer), Obergeschoss Kork (Bad keramische Fliesen)
- Heizung	
Zentrale	Ölbefeuerte Warmwasser-Pumpenheizung (System „Viessmann VitoCell-uniferral“ mit „Viessmann Trimatik-P“-Steuerung und „Weishaupt“-Brenner, Baujahr ca. 1989, Nennwärmeleistung nicht feststellbar)
Warmwasserbereitung	Zentral über Heizzentrale
Brennstoffbevorratung	4 x 1.600 Liter Nylon-Heizöltanks
Heizkörper	Pulverbeschichtete Stahlblech-Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Bad OG lackierter Leichtmetall Bad/Handtuch-Heizkörper mit Thermostatventil
Sekundärheizung	Stahl-Kaminofen für feste Brennstoffe inklusive Edelstahl-Außenkamin (Kaminofen lt. Angabe nicht mehr zulässig)
- Installation	
Frischwasser	Verpresste Alu-/Kunststoff-Verbundrohre (Zustand soweit erkennbar altersgemäß normal, Einbausituation jedoch z.T. leicht laienhaft)
Heizleitungen	Soweit erkennbar, ebenfalls verpresste Alu-/Kunststoff-Verbundrohre (Zustand -soweit erkennbar- prinzipiell altersgemäß normal, z.T. jedoch Undichtigkeiten an den Schraubfittingen der Heizkörper, Einbausituation z.T. ebenfalls leicht laienhaft)
Abwasser	Soweit erkennbar, Hochtemperaturrohre (Zustand -soweit erkennbar- altersgemäß normal)
- Sanitär	
Kellergeschoss	Waschraum (Waschmaschinen- u. Trockneranschluss, sowie 1 x Handwaschbecken mit Warm- u. Kaltwasser)
Erdgeschoss	WC (1 x WC, 1 x Handwaschbecken) halbhoch gefliest, Küche (Spülen- u. Spülmaschinenanschluss)

Obergeschoss	Bad (1 x Wanne, 1 x Dusche 1 x Waschtisch, 1 x WC) im Bereich Dusche raumhoch gefliest, ansonsten halbhoch gefliest
- Elektro	Funktionsfähige E-Installation, soweit erkennbar größtenteils den einschlägigen EVU- u. VDE-Richtlinien entsprechend Gesamte Installation unter Putz (mit Ausnahme Keller) mit Schutzkontakten und Fehlerstromabsicherung Stromauslässe und Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden
- Wärmeschutz	Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch bestenfalls DIN 4108 – 2. Änderung von 1981 bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1982, sowie der 3. Heizungsanlagenverordnung von 1989 entsprechend Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV nicht erkennbar (eventuell Dämmung einiger warmwasserführender Leitungen im Bereich der Heizzentrale erforderlich) Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienzklasse usw. nicht bekannt (da die Zwangsversteigerung nicht unter die in § 16 der EnEV genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht erforderlich) Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich (Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude vor Baujahr 1965- bereits seit 01.01.2008 verstrichen)
- Schallschutz	Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar Im Übrigen vermutlich DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend
- Brandschutz	Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar Vermutlich DIN 4102 (Brandschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend Die seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmelder nicht bzw. nicht vollständig installiert
- Besondere Bauteile	
Balkon OG	Auskragende Stahlbeton-Massivplatte, Brüstung lackierter Stahl mit Kunststoff-Füllung
Äußerer Kellerabgang	Wangenwand vermutlich Stahlbeton-Massivwand, Treppenlauf Beton-Blockstufen, Handlauf lackierter Stahl, Brüstung ebenfalls lackierter Stahl

- Nebengebäude	***2) Garage***
Kurz-Baubeschreibung	Beton Streifenfundamente bzw. Beton-Sohlplatte, Umfassungswände Beton-Hohlblock-Mauerwerk, außen verputzt, innen unverputzt, Dach = Holz-Balkenlage, Eindeckung Well-Eternitplatten (vermutlich asbesthaltig), Rinne und Fallrohr verzinktes Stahlblech (gestrichen), mechanisches Stahlblech-Schwingtor usw.
- Nebengebäude	***3) Schuppen***
Kurz-Baubeschreibung	Beton-Einzelfundamente, Umfassungswände Holz-Fachwerkskonstruktion, z.T. holzverkleidet, Dach = Holz-Balkenlage mit Querlattung, Dachhaut Trapezblech, Boden Beton-Verbundsteinpflaster usw.
- Außenanlagen	
Bodenbefestigung	Hauszugang Beton-Plattenbeläge, Befestigung um Garage Beton-Verbundsteinpflaster, Terrasse ebenfalls Beton-Plattenbeläge, Garagenzufahrt Beton-Fahrstreifen
Einfriedungen	Straßenseitig hinterpflanzter Mauerwerkssockel, sowie einflügelige Holz-Hoftür (Jägerzaun) zwischen Mauerwerks-Stützen, sowie zweiflügeliges Holz-Hoftor (Jägerzaun) zwischen Mauerwerksstützen (derzeit ausgehängt und hinter Garage gelagert), ansonsten Maschendrahtzaun
Bepflanzung/Grünanlagen	Überwiegend ungepflegte Rasenflächen, Blühpflanzen sowie ungepflegte Büsche und Sträucher
- Belichtung u. Belüftung	Allseitig belichteter Baukörper, d.h. keine wesentlich störenden Einflüsse erkennbar
- Architektonische Baugestaltung	Durchschnittlicher Baukörper ohne architektonische Besonderheiten, z.T. typische gestalterische Merkmale der damaligen Zeit

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition	Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung (z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung) bezeichnet werden

- Vorhandene Baumängel und Bauschäden

1) Wohnhaus

- Erhebliche Feuchtigkeitsschäden an Keller- Außen- und Innenwänden (mangelhafte vertikale und horizontale Feuchtigkeitssperren sowohl an Wänden als auch an Bodenplatte)
- Sicherungskasten im Kellergeschoss manipuliert
- Installationsarbeiten (insbesondere Wasser und Heizung) z.T. leicht laienhaft ausgeführt
- Sperranstrich an Öl-Auffangwanne Heizöltanks schadhaft
- Glastürblatt im Erdgeschoss zerstört
- Erhebliche Verschmutzungen (insbesondere Blut) im gesamten Gebäude mit Schwerpunkt Keller- u. Erdgeschoss (an praktisch allen Bauteilen und Einrichtungsgegenständen)
- Kücheneinrichtung z.T. zerstört
- Korkbeläge (insbesondere im Erdgeschoss) mit Wasserschäden
- Z.T. Wasseraustritt an Heizkörperanschlüssen
- Balkon vollständig sanierungsbedürftig
- Putz- u. Anstrichmängel an Fassade

2) Garage

- Vollständig fehlender Innenputz
- Schadhafter Außenputz
- Dacheindeckung vermutlich undicht
- Dacheindeckung vermutlich asbesthaltig

- Pflanzlicher Schädlingsbefall

1) Wohnhaus: Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben

2) Garage: Wie vor

- Tierischer Schädlingsbefall

1) Wohnhaus: Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben

2) Garage: Wie vor

- Gesundheitsgefährdende Baustoffe

1) Wohnhaus: Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe und Baumaterialien (z.B. Blei, PAK, Formaldehyd, Asbest usw.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben

2) Garage: Dachhaut vermutlich asbesthaltig, Gesundheitsgefahr durch lungengängige Asbestfasern jedoch im ruhenden Zustand nicht zu befürchten (Gesundheitsgefahr erst bei Demontage bzw. Arbeiten am Material gegeben, da sog. fest gebundenes Asbest) ansonsten wie vor

- Bauunterhalt

1) Wohnhaus	Grundsätzlich in 2011 rel. umfänglich modernisiertes Gebäude, jedoch aktuell stark ungepflegter Zustand, zudem nicht unerhebliche (schwer bzw. kaum sanierbare) Mängel u. Schäden feststellbar, zudem weiterer Sanierungs-/Modernisierungsbedarf vorhanden (Dach, Fassade, Außenanlagen usw.)
2) Garage	Erheblich vernachlässigter Unterhalt. Von Erneuerung des Garagentors (vermutlich in den 1980er oder 1990er) abgesehen, seit dem Ursprungsbaujahr keine Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt. Wirtschaftlich und technisch weitestgehend verbraucht

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) sowie ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude mit flach geneigtem Pultdach im Poppenhäuser Gemeindeteil Kronungen bzw. in dessen Neubaugebiet „Östlich der Bundesbahn“. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich zudem ein nicht fertiggestelltes Schupengebäude (bauordnungsrechtliche Zulässigkeit fragwürdig) sowie ein mehr oder minder abbruchreifes Gartenhaus

Insgesamt nicht unangenehme Siedlungslage mit jedoch gewisser Lärmbelastung (deutlich erhöhter Bahndamm in ca. 50 Meter Entfernung, Kindergarten unmittelbar vis á vis usw.)

Grundsätzlich mit Schwerpunkt in 2011 teilweise modernisierter Baukörper, aktuell jedoch -insbesondere innen- mit erheblichem Pflegerückstau (über das übliche Maß hinausgehend) und gewissen Vandalismusschäden

Immobilie vom Antragsgegner selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes unter der Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der sonstigen Umstände im Einzelfall. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück u. der aufstehenden Gebäulichkeiten (sh. auch Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 914, Abb. 3)

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheitert dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte

In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden

Soll der Verkehrswert aus mehreren der genannten Verfahren abgeleitete werden, ist dies gesondert zu begründen. Abzulehnen ist die sog. Mittelwertmethode (arithmetisches Mittel) aus Sach- u. Ertragswert

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn der Wert des zu bewertenden Objektes aus ausreichenden mittelbaren bzw. unmittelbaren Vergleichspreisen abgeleitet werden kann

Grundsätzlich ist dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen u. eventuell bei standardisierten Wohngebäuden (z.B. Reihenhäusern) anzuwenden

Unter dem „mittelbaren Vergleich“ sind hier vor allem die ermittelten Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zu verstehen. Der „unmittelbare Vergleich“ beschreibt hingegen die Wertableitung aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter, zeitnaher Verkaufspreise

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn dem Eigentümer, Nutzer bzw. künftigem Erwerber das Bewertungsobjekt in erster Linie zur Ertragserzielung dient

Grundsätzlich müssen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen bzw. die erzielbare Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vordergrund stehen

Anwendung findet dieses Verfahren in erster Linie bei Mietwohnhäusern, gewerblich/industriell genutzten, gemischt genutzten Grundstücken sowie Garagengrundstücken u. Hotels

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung bei der Preisbemessung nach Substanzwerten, d.h. das Objekt wird am Markt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt, ohne dass wirtschaftliche Überlegungen, bzw. die Absicht einer gewinnabwerfenden Kapitalanlage Erwerbskriterien darstellen (Eigennutz vorrangig)

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Ein- u. Zweifamilienwohnhäusern Anwendung

Eventuell erscheint es sinnvoll, die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren (§ 17 ImmoWertV) rechnerisch zu überprüfen

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

Wie bereits beschrieben ist das geeignete Wertermittlungsverfahren objektspezifisch, bzw. nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der Umstände im Einzelfalle (sh. Punkt 7.1.1) zu wählen

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage u. diversen Nebengebäuden (Schuppen u. Gartenhaus)

Derartige Immobilien werden in der Mehrzahl der Verkaufsfälle aus dem Gesichtspunkt von Substanzwerten gehandelt bzw. der Eigennutz steht bei Erwerb im Vordergrund, d.h. die Verkehrswertfindung hat sich auf die Anwendung des unter Punkt 7.1.4 beschriebenen Sachwertverfahrens nach den §§ 21 – 23 ImmoWertV zu stützen

Lediglich zu Vergleichszwecken u. zur Plausibilitätsprüfung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren nach den §§ 17 – 20 ImmoWertV durchgeführt

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

Grundsätzlich ist es falsch, davon auszugehen, dass das Ergebnis von Sach- bzw. Ertragswert automatisch zum Verkehrswert führt

Die Angebots- u. Nachfragesituation, bzw. die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt sind zu ergründen u. durch entsprechende Zu- u. Abschläge an die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte anzupassen (prinzipiell spiegelt der Miet- u. der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren die örtlichen Marktverhältnisse wider, sodass eine Anpassung an den Markt in der Regel entfallen kann)

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 15 ImmoWertV, d.h. es handelt sich um den „mittelbaren Vergleich“

Da keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für gleichartige bzw. unmittelbar vergleichbare Grundstücke vorliegen, ist es erforderlich auf geeignete Bodenrichtwerte zurückzugreifen

Grundsätzlich ist diese Methode jedoch nur sinnvoll anwendbar, wenn die genannten Richtwerte geeignet sind, d.h. wenn sie den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage u. Entwicklungszustand gegliedert u. nach Art u. Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand u. jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Kronungen bzw. für die Bodenrichtwertnummer 16802002 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 75.- €/m² für baureifes Land bzw. für Wohnbauflächen

Dieser Bodenwert bezieht sich jedoch in der Regel auf ein Referenzgrundstück mit einer Größe von 700 Quadratmetern

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch 802 Quadratmeter

Deshalb ist eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Umrechnungskoeffizienten erforderlich (sh. hierzu Vergleichswertrichtlinie VW-RL Anlage 2 = Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücken)

Der Umrechnungskoeffizient (UK) bei einer Grundstücksgröße von 700 m² (= Vergleichsobjekt) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 802 m² (= Bewertungsobjekt) beträgt dieser 0,99

Umrechnungskoeffizient bei 802 m² demnach: (0,99 : 1,00) = 0,99

Bodenwert bei 802 m² demnach: 75.- € x 0,99 = 74,25 €/m²/rd. 74,00 €/m²

Der Wert der bestehenden Erschließung sowie die Beiträge nach dem KAG sind in diesem Richtwert bereits inkludiert

Eine Anpassung der Bodenwertes mittels sog. Bodenwert-Indizes ist ebenfalls nicht möglich bzw. erforderlich, da vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Anfang 2024 u. dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt wurden

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die tatsächliche Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge (für die Gemarkung Kronungen, Bodenrichtwertnummer 16802002) mit 74.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

Der Wert der bestehenden Erschließung bzw. die Beiträge nach KAG sind in diesem Richtwert ausdrücklich inkludiert

Bodenwert (Fl. Nr. 148) zum 16.04.2026 demnach :

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (angepasst)	:	74,00 €/m² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch (m²)	:	802,00 m²
=		=
Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	***:***	***59 348,00 €***

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwert Fl. Nr. 148 *(zum 16.04.2026):*	***59 348.- (ebf.*)***

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

Die wesentlichen Bestandteile des Sachwertes sind der Wert der baulichen Anlage, wie Gebäude, Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen, der Wert der sonstigen Anlagen u. der Bodenwert, der getrennt von den Herstellungswerten zu ermitteln ist

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (in Anlehnung an DIN 277/2005)

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	*Gebäude*	*BGF (m²)*	*sh. Seite*
148	1) Wohnhaus 2) Garage	228 m² 20 m²	24 u. 49 24 u. 49

7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

Die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) werden den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- u. Wohnungswesen vom 1. Dezember 2001 entnommen

Diese sind abhängig vom Gebäudetyp, dem Baujahr u. dem Ausstattungsstandard

Fl. Nr.	*Gebäude*	*Gebäudetyp*	*ASD*	*Normalherstellungs-kosten €/m²*
148	1) Wohnhaus 2) Garage	1.12 28.1 – 29 (Anhang)	mittel ----------	594.- 250.-

7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

Grundsätzlich sind die Baunebenkosten dem entsprechenden Typenblatt der NHK zu entnehmen

Die Baunebenkosten werden gemäß Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

Fl. Nr.	*Gebäude*	*Baunebenkosten nach NHK 2000*	*gewählte Baunebenkosten*
148	1) Wohnhaus 2) Garage	16 % 10 – 12 %	16 % 10 %

7.3.5 Korrekturfaktoren

Die NHK 2000 sieht Korrekturen für die einzelnen Einflussgrößen in Form von Korrekturfaktoren vor

Diese werden in Abhängigkeit des Bundeslandes, der Ortsgröße u. der Konjunktur bzw. der Marktlage veranschlagt

Da die genannten Quadratmeterpreise Bundesmittelwerte darstellen, sind diese Korrekturen erforderlich

Beim Zusammentreffen mehrerer Korrekturfaktoren sind diese miteinander zu multiplizieren

Korrekturfaktor Bundesland (Bayern) Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 4.400) Korrekturfaktor Marktlage (normal/gut)	1,05 – 1,10 0,91 – 1,05 0,90 – 1,00	gewählt gewählt gewählt	1,05 0,91 1,00
Gesamtkorrekturfaktor			***0,96***

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (April 2026) muss berücksichtigt werden

Dies vollzieht sich mittels des vom statistisches Bundesamtes ermittelten Baupreisindexes für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (sh. Fachserie 17, Reihe 4)

Der entsprechende Faktor (Stand Februar 2026) ist dort mit 225,00 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 125,00 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach 225,00 : 100 = 2,250

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	***2,250***

7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

Rein rechnerisch ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters.

Gemäß Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 1.759, Abb. 5 bzw. gemäß WertR 06, 10. Auflage 2010, Seiten 34 - 36, Abb. 14 kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wie folgt beziffert werden:

1) Wohnhaus (Massivbau)	: 80 Jahre bis 100 Jahre	(gewählt 100 Jahre)*
2) Garage (Massivbau)	: 70 Jahre bis 80 Jahre	(gewählt 75 Jahre)

) wegen bereits ausgeführter Modernisierungen

Der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ist nun das tatsächliche Gebäudealter gegenüberzustellen u. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters zu bilden:

- Wohnhaus (Massivbau)	: 100 Jahre – 64 Jahre*	= RND: 36 Jahre
- Garage (Massivbau)	: 75 Jahre – 64 Jahre*	= RND: 11 Jahre

) Ursprungsbaujahr mit 1962 angenommen

Gewählte wirtschaftliche RND:** 1) Wohnhaus* ***36 Jahre (bei GND 100 Jahre)

Gewählte wirtschaftliche RND:** 2) Garage* ***11 Jahre (bei GND 75 Jahre)

7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer

Sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes auszudrücken. Bei der Bestimmung kann je nach Art u. Nutzung eine gleichmäßige (z.B. lineare Wertminderung) bzw. eine sich mit zunehmendem Alter verändernde (z.B. die Wertminderung nach „Ross“) angewendet werden. In der Regel ist eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (sh. hierzu auch § 23 ImmoWertV). Die beiden bereits erwähnten Verfahren (nach „Ross“ bzw. „linear“) sind in der WertR (Anlage 8a u. 8b) normiert u. tabelliert

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens ist zu beachten, dass „Ross“ mit seiner Kurve einen ballistischen Vorgang beschreibt (Flugbahn eines Haubitzengeschosses). Die Anwendung dieses Verfahrens ist in Fachkreisen umstritten u. wird in der einschlägigen Fachliteratur des Öfteren auch als „Rosskur“ bezeichnet

Ebenso zeigt die Praxis, dass bei der Anwendung der „Ross´schen“ Abschreibung oftmals hohe Marktanpassungsabschläge erforderlich werden. Aus vor genannten Gründen, entscheide ich mich bei der Sachwertberechnung für das „lineare“ Abschreibungsmodell. Rein rechnerisch ergibt sich der lineare Abschreibungsdivisor aus dem tatsächlichen/fiktiven Alter dividiert durch die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer x 100

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

Fl. Nr.	*Gebäude*	*Alter tat.*	*Alter fikt.*	*GND tat.*	*GND fikt.*	*Divisor linear*
148	1) Wohnhaus 2) Garage	64 64	---------- ----------	100 75	---------- ----------	64,00 % 85,33 %

7.3.9 Baumängel u. Bauschäden gemäß § 6 Abs. 5 ImmoWertV

Grundsätzlich sind festgestellte Baumängel u. Bauschäden vom Herstellungswert des Gebäudes, soweit sie nicht bereits bei der Abschreibung berücksichtigt sind, in Abzug zu bringen. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass die betroffenen Bauteile bereits der Wertminderung wegen Alters unterzogen wurden

Um also eine doppelte Berücksichtigung zu verhindern („neu für alt“) sind die Baumängel u. Bauschäden ebenfalls der Wertminderung wegen Alters zu unterziehen, d.h. sie müssen vor der Wertminderung wegen Alters vom Herstellungswert in Abzug gebracht werden

Dieses gilt jedoch nicht für Abbruchkosten o.ä., die eine absolute Größe darstellen, d.h. derartige Kosten sind in voller Höhe in Abzug zu bringen (falls vorhanden)

Nach üblicher Verkehrsauffassung wird entsprechend des Alters und der Art der Bauteile niemand von einer mangel- bzw. schadensfreien Situation ausgehen. Im vorliegenden Bewertungsfalle ist ein entsprechender Abzug nur für derartige Mängel- u. Schäden vorzunehmen, die von einem fiktiven Käufer als vom normalen Zustand negativ abweichend angesehen werden und für den Allgemeinzustand des Gebäudes nicht akzeptiert werden

Die vorhandenen Mängel- u. Schäden sind teilw. durch die angewendeten Berechnungsparameter berücksichtigt (insbesondere in der gewählten wirtschaftlichen Rest- bzw. Gesamtnutzungsdauer, dem rel. hohen Abschreibungsdivisor usw.)

Lediglich für die nachfolgend aufgeführten Mängel u. Schäden halte ich einen gesonderten Ansatz für erforderlich:

Fl. Nr.	***Mängelbeschrieb***	***Beseitigungskosten (p.g.)***
148	- Entrümpelung/Reinigung (Unfallortreinigung) - Erforderliche Malerarbeiten - Erneuerung Bodenbeläge Wohnzimmer EG - Erneuerung Glastür EG	5 000.- € 3 000.- € 2 000.- € 250.- €
Beseitigungskosten zusammen		***10 250.- €***

7.3.10 Außenanlagen

Soweit die Außenanlagen nicht bereits vom Bodenwert mit erfasst sind, sind diese gesondert zu berücksichtigen. In der Praxis gängig ist eine pauschale Berücksichtigung durch einen Vomhundertsatz der Herstellungskosten

Bei dem zu bewertenden Gebäude würden sich somit zu berücksichtigende Prozentsätze von 3 – 12 % des Gebäude-Sachwertes ergeben (sh. Kleiber/Simon/Weyers Seite 1.791, Randnummer 33)

Insbesondere, da die Außenanlagen anderen Wertminderungen wegen Alters unterliegen als die sonstigen baulichen Anlagen bzw. die vorhandenen Außenanlagen in keinem erkennbaren Verhältnis zum Gebäude-Sachwert stehen, halte ich eine Berücksichtigung nach Erfahrungssätzen -als Zeitwert zum Stichtag- für praktikabel u. angemessen

7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Weist das Bewertungsobjekt besonders zu veranschlagende Bauteile auf, die nicht in den Ansätzen der Brutto-Grundfläche berücksichtigt sind und den wirtschaftlichen Gesamtnutzen des Gebäudes erhöhen, so sind diese Bauteile zu kalkulieren und zu den Normalherstellungskosten -abgeleitet aus den Normalherstellungskosten 2000- zu addieren

In Betracht kommen beispielsweise Bauteile die innerhalb der Bereiche „C“ nach DIN 277/2005 liegen (z.B. auskragende Balkone u.ä.)

Trägt das besonders zu veranschlagende Bauteil jedoch nicht zum wirtschaftlichen Gesamtnutzen des Gebäudes bei, so ist dieses, trotz eventuell hoher Gestehungskosten nicht zu berücksichtigen (z.B. gestalterische Vorsprünge u.ä.)

Fl. Nr.	*Besonderes Bauteil*	*Zeitwert zum Stichtag (p.g.)*
148	- Edelstahlkamin - Äußerer Kellerabgang - Vordach Eingang - Balkon	750.- 1 000.- 100.-* 250.-*
Zeitwert zusammen		***2 100.-***

****) geringer Ansatz, da sanierungsbedürftig***

7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

Hierbei handelt es sich im gewerblichen Bereich um Anlagen u. Einrichtungen, die für die Zweckbestimmung des Gebäudes notwendig sind (z.B. Schankanlagen, Back-, Koch-, Kühlanlagen, Hebevorrichtungen, Gleis- u. Förderanlagen u.ä.)

Im vorliegenden Bewertungsfall sind derartige Anlagen jedoch nicht vorhanden bzw. nicht zu berücksichtigen

7.3.13 Mehrwertsteuer

Über die Frage, ob die Mehrwertsteuer bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden muss oder nicht, besteht in der Fachwelt unterschiedliche Auffassung

Ein Teil der Sachverständigen ist der Meinung, dass es zwei Teilmärkte gibt, nämlich einerseits der Teilmarkt der optierenden Personen, für die die Mehrwertsteuer nur einen Durchlaufposten darstellt und für die das „Wertniveau“ nicht brutto (einschließlich Mehrwertsteuer), sondern „netto“ (also ohne Mehrwertsteuer) zu sehen ist, und andererseits den Teilmarkt der Endverbraucher, für die alle Preise Bruttopreise (einschließlich Mehrwertsteuer) sind und für die das Wertniveau „brutto“ besteht

Kauft ein gewerbetreibender z.B. eine schlüsselfertige Lagerhalle, dann erwirbt er sie eigentlich zum Nettopreis, da er die gezahlte MwSt. seiner geschäftlich eingenommenen Umsatzsteuer gegenrechnen kann. Die MwSt. ist für ihn also kostenneutral. Das Wertniveau bewegt sich für ihn demnach auf der Basis von Nettopreisen. Dieses Gedankenmodell scheitert jedoch spätestens bei Kauf oder Verkauf zwischen optierenden und nicht optierenden Personen untereinander

Bezogen auf die Verkehrswertermittlung spielt das Mehrwertsteuerproblem keine besondere Rolle. Im Verkehrswert ist die MwSt. rechnerisch nicht enthalten. Sie ist auch nicht aus dem Kaufpreis abzugsfähig

Geht man also bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren von Herstellungskosten zuzüglich Mehrwertsteuer aus, erhält man einen höheren Grundstückssachwert als bei Nichtberücksichtigung der Mehrwertsteuer. Letztlich ist aber als Verkehrswert der „übliche“ Kaufpreis zu ermitteln. Er lässt sich bekanntlich nur durch Preisvergleich am Markt ermitteln. Ist der „übliche“ Preis bekannt, reduziert sich das MwSt.-Problem lediglich auf die Marktanpassung

Wird normalerweise ein Marktanpassungsabschlag vom Grundstückssachwert vorgenommen, wäre er bei Ansatz von Herstellungskosten einschließlich MwSt. lediglich höher anzurechnen, als bei Ansatz der Herstellungskosten ohne MwSt.

7.4 Sachwert

7.4.1 Sachwertberechnung: 1) Wohnhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	*(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 34)*	*m²*	*228 m²*
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	*(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 34)*	*€*	*594.-*
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		*€*	*135 432.-*
x			
Korrekturfaktor	*(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 35)*		*0,96*
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		*€*	*130 015.-*
+			
Baunebenkosten (16 % aus 130 015.-)	*(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 35)*	*€*	*20 802.-*
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		*€*	*150 817.-*
x			
Baupreisindex	*(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 35)*		*2,250*
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		*€*	*339 338.-*
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	*(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 37)*	*€*	*10 250.-*
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		*€*	*329 088.-*
-			
Wertminderung wegen Alters (64,00 % aus 329 088.-)	*(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 36)*	*€*	*210 616.-*
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		***€***	***118 472.-***

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 118 472.- : 705 m³ = 168.-

7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Garage

Brutto-Grundfläche (in m²)	*(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 34)*	*m²*	*20 m²*
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	*(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 34)*	*€*	*250.-*
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		*€*	*5 000.-*
x			
Korrekturfaktor	*(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 35)*		*0,96*
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		*€*	*4 800.-*
+			
Baunebenkosten (10 % aus 4 800.-)	*(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 35)*	*€*	*480.-*
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		*€*	*5 280.-*
x			
Baupreisindex	*(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 35)*		*2,250*
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		*€*	*11 880.-*
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	*(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 37)*	*€*	----------
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		*€*	*11 880.-*
-			
Wertminderung wegen Alters (85,33 % aus 11 880.-)	*(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 36)*	*€*	*10 137.-*
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		***€***	***1 743.-***

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 1 743.- : 50 m³ = 35.-

Wert der Außenanlagen *(Zeitwert zum Stichtag)*

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	2 000.-	
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.)	€	2 500.-	
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	750.-	*entspricht rd. 5,61 % des*
- Stützwände/Einfassungen	€	500.-	*Gebäude-Sachwertes*
- Einfriedungen/Freitreppen	€	1 000.-	
- Sonstiges	€	---------	
zusammen		€	6 750.-

Wert des Zubehörs (Zeitwert zum Stichtag)			€	----------
Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile (Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 38 Pkt. 7.3.11			€	2 100.-
Wert der sonstigen Anlagen				

Zusammenstellung S a c h w e r t :

Bodenwert (sh. Seite 34 Pkt. 7.2.4)			€	59 348.-
Wert der baulichen Anlagen:				
rechnerischer ***Gebäudesachwert***				
- 1) Wohnhaus (sh. Seite 39 Pkt. 7.4.1)	€	118 472.-		
- 2) Garage (sh. Seite 40 Pkt. 7.4.2)	€	1 743.-		
- 3) Schuppen (pauschal geschätzt)	€	2 500.-		
- 4) Gartenhaus (pauschal geschätzt)	€	0.-		
Wert der ***Außenanlagen*** (sh. Seite 40)	€	6 750.-		
Wert der ***besonders zu veranschlagenden Bauteile*** (sh. oben)	€	2 100.-		
Wert des ***Zubehörs*** (sh. oben)	€	----------		
Wert der baulichen Anlage zusammen			€	131 565.-
Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes zum Stichtag			***€***	***190 913.-***
Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag			***€***	***191 000.-***

7.5 Ertragswert

7.5.1 Vorbemerkungen

Die wesentlichen Bestandteile des Ertragswertverfahrens sind der Rohertrag, bzw. der Reinertrag, die Bewirtschaftungskosten, der Liegenschaftszinssatz, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, der Bodenwert sowie eventuell vorhandene, wertbeeinflussende Faktoren

7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

Generell ist der Bodenwert bei Anwendung des Ertragswertverfahrens eine Größe, die nur bei kurzer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mit der gebotenen Genauigkeit eingeführt werden muss

Dies ist darin begründet, dass der Bodenwert ohnehin nur in diskontierter Höhe in den Ertragswert eingeht, d.h. bei einer rechnerischen Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren sind Fehler in der Bodenwertermittlung praktisch unerheblich bzw. bei einer Restnutzungsdauer zwischen 30 u. 50 Jahren nur von geringer Bedeutung

Prinzipiell wäre bei einer gegen unendlich gehenden Restnutzungsdauer das vereinfachte Ertragswertverfahren (Reinertrag x Barwertfaktor + abgezinster Bodenwert = Ertragswert) anwendbar

Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert (ohne Kapitalisierung) betrachtet werden. Ergebnis Bodenwert(anteil) sh. Seite 34 Pkt. 7.2.4

Bodenwert Fl. Nr. 148 *(zum 16.04.2026)*	***59 348.- € (ebf.)***

7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

Grundlage für die Ermittlung der vermietbaren Flächen ist die in der Anlage durchgeführte Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004

Ebenso stellt das auf dem Grundstück befindliche Garagengebäude eine vermietbare Fläche dar, das jedoch nicht nach seiner tatsächlichen Fläche, sondern -wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet wird

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

Allgemein gesprochen, handelt es sich um die nachhaltig erzielbaren bzw. ortsüblich vergleichbaren Mieterträge, bezogen auf einen Quadratmeter, multipliziert mit der vermietbaren Fläche, bezogen auf ein Jahr (ordnungsgemäße Bewirtschaftung u. zulässige Nutzung unterstellt). Zusätzliche Einnahmen aus dem Grundstück (z.B. Stellplätze, Untervermietungen usw.) sind ebenfalls zu berücksichtigen

Die gesamte Immobilie ist vom Antragsgegner selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

Der Ansatz für die zugrunde zu legenden Mieterträge ist die Netto-Kaltmiete in Anlehnung an vergleichbare Mieterträge bzw. langjährige Erfahrungssätze sowie eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen. Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte u. Gemeinden für angemessen (angelehnt an den -nicht qualifizierten- Mietspiegels der Stadt Schweinfurt -Stand 01.02.2025-, da Mietniveau in Kronungen dem in Schweinfurt ähnelt

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei einem Baujahr zwischen 1976 und 1984 (Objekt entspricht auf Grund von Modernisierungen im Wesentlichen dieser Baujahrsklasse), bei einer Wohnungsgröße von über 80 Quadratmetern Wohnfläche u. guter Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 6,00 bis 6,62 €/m² gezahlt

Für Wohnungen innerhalb von Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern ist dieser Mietansatz erfahrungsgemäß um 5 % zu erhöhen (u.a. wegen umfänglicher Nebenflächen wie Keller, Gartenflächen, Nebengebäuden usw.)

Ich halte eine Orientierung am oberen Wertniveau zuzüglich der genannten 5 % für angemessen

Quadratmetermiete demnach: ~ 6,60 €/m² + 5% = **~ 6,90 €/m²**

Für den Garagenstellplatz sind pauschal 40.- € je Monat ortsüblich

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	**Wohn-/Nutzfläche m²**	**nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete**		
		je m² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung EG u. OG Garage	116 m² ----------	6,90 pauschal	800,40 40,00	9 604,80 480,00
Summe (R o h e r t r a g) ***Rohertrag gerundet***			***840,40***	***10 084,80*** ***10 085,00***

7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes od. der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind. Sie umfassen im Einzelnen:

- A b s c h r e i b u n g

Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung fallende Anteil der verbrauchsbedingten Wertminderung der Gebäude, Anlagen u. Einrichtungen. Die Abschreibung ist nach der mutmaßlichen Nutzungsdauer zu errechnen (bei der nachfolgenden Ertragswertberechnung im Ertragsvervielfältiger bzw. Rentenbarwertfaktor enthalten)

- V e r w a l t u n g s k o s t e n

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte u. Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses u. der Geschäftsführung

- I n s t a n d h a l t u n g s k o s t e n

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung u. Witterungseinwirkung entstehenden baulichen od. sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum geschaffen wird

- M i e t a u s f a l l w a g n i s

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten u. Pachten, Vergütungen u. Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung

7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

Da die Abschreibung indirekt im Barwertfaktor enthalten ist, wird diese bei den Bewirtschaftungskosten nicht gesondert berücksichtigt

Auswahl der Verwaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers (Auflage 2002) Seite 1.622 betragen die Verwaltungskosten zwischen 3 – 10 % des Rohertrages. Auf Seite 1.628 Abb. 9, ist in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugsfertigkeit ein Betrag von 3 % des Rohertrages genannt

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26, Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 429.- € je Wohnung u. Jahr sowie höchsten 47.- € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **4,72 %**

Gewählte Verwaltungskosten:	***4 % des Rohertrages***

Auswahl der Instandhaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers (4. Auflage 2002) Seite 1.622 betragen die Instandhaltungskosten 7 – 25 % des Rohertrages, Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugsfertigkeit von 13 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,93 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,64 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

Gemäß Abs. 5 darf für Garagen oder ähnliche Abstellplätze höchstens 106,01 € (inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen) jährlich angesetzt werden

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **19,79 %**

Gewählte Instandhaltungskosten:	***16 % des Rohertrages***

Auswahl des Mietausfallwagnisses:
Die Fachliteratur (Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.642 Rd. Nr. 117) nennt Sätze für Mietwohn- u. gemischt genutzten Grundstücken von 2 % des Jahresrohertrages. Diesen Prozentsatz bestätigt auch der § 29, Satz 3 der II. Berechnungsverordnung. Diese Prozentsätze sind jedoch kritisch zu würdigen

Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 202.- € jährlich angespart

Bei einer durchschnittlichen Leerstandzeit von 3 - 6 Monaten bis zur Neuvermietung ergeben sich jedoch Beträge weit jenseits von 2 Prozent

Geht man davon aus, dass innerhalb von zehn Jahren lediglich zwei Mieterwechsel stattfinden, die eine Leerstandzeit von 3 - 6 Monaten bis zur Neuvermietung zur Folge haben, ist dieser Betrag auch bei einer guten Verzinsung bereits mehr als aufgebraucht

Um den tatsächlichen Marktverhältnissen Rechnung zu tragen, wähle ich einen um ein Prozent höheren Betrag. Im Übrigen müssen die in der II. Berechnungsverordnung genannten Prozentsätze nicht zwingend für den frei finanzierten Wohnungsbau angewendet werden

Gewähltes Mietausfallwagnis demnach:	***3 % des Rohertrages***

⇩

Gesamt-BWK demnach:	***(4 % + 16 % + 3 %) = 23 %***

7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

Hierbei handelt es sich lediglich um den Jahresrohertrag im Sinne des § 18 ImmoWertV, vermindert um die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 19 ImmoWertV

7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt, marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln

Unter dem Gesichtspunkt, dass ein Grundstück eine ganz normale Kapitalanlage darstellt, entsprechen die Mieterträge einer Verzinsung zu einem bestimmten Prozentsatz. Der Liegenschaftszinssatz ist kein realer Zinssatz, vielmehr ergibt er sich rein rechnerisch aus der tatsächlichen Miete im Verhältnis zum Wert des Grundstückes

Auswahl des Liegenschaftszinssatzes
Grundsätzlich ist bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Werte zurückzugreifen. Allerdings wurden von dort keine entsprechenden Werte ermittelt

Es ist deshalb erforderlich auf entsprechende Durchschnittswerte für vergleichbar genutzte Grundstücke zurückzugreifen

Gemäß Kleiber/Simon/Weyers (4. Auflage 2002) Seite 976, Rd.-Nr. 22 bzw. gemäß WertR 06, 10. Auflage 2010, Seite 30 Abb. 12 werden verschiedene Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Grundstücksart u. der strukturellen Abhängigkeit genannt

Für vergleichbare Immobilien (Einfamilienhaus) im eher ländlich geprägten Bereich, wird dort ein Zinssatz zwischen 2,00 und 3,00 % vorgeschlagen

im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am mittleren Wertniveau für angemessen

Gewählter Liegenschaftszinssatz:	***2,50 %***

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 32 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:	***34,75 Jahre****

****) gewichtet nach Mietertragsanteil (95 % aus 36 Jahren + 5 % aus 11 Jahren)***

7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages

Der Barwert des Jahresreinertrages ergibt sich rechnerisch aus der Subtraktion des Jahresreinertrages um den Bodenwertverzinsungsbetrag

7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV

Der Rentenbarwertfaktor ist abhängig von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes u. des Liegenschaftszinssatzes. Dieser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV, § 20 tabelliert u. wird von dort ungeprüft übernommen

Vervielfältiger bei 34,75 J. RND u. 2,50 % LZ:	***23,04***

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

sh. Seite 37 Pkt. 7.3.9

Baumängel u. Bauschäden demnach:	***10 250.- €***

7.6 Ertragswertberechnung: 1) Wohnhaus + 2) Garage

Mietertrag/Jahresrohertrag	*sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 42)*	*€*		*10 085.-*
-				
Bewirtschaftungskosten				
(23 % aus 10 085.-)	*sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 44)*	*€*	*-*	*2 320.-*
=				
Jahresreinertrag	*sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 44)*	*€*	*=*	*7 765.-*
-				
Verzinsung des Bodenwertes				
(2,50 % aus 59 348.-)	*sh. Pkt. 7.5.9 (Seite 45)*	*€*	*-*	*1 484.-*
=				
Barwert des Jahresreinertrages	*sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 45)*	*€*	*=*	*6 281.-*
x				
Rentenbarwertfaktor	*sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 45)*		*x*	*23,04*
=				
Gebäudeertragswert		*€*	*=*	*144 714.-*
-				
Mängel u. Schäden	*sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 45)*	*€*	*-*	*10 250.-*
+				
Bodenwert	*sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 34)*	*€*	*+*	*59 348.-*
=				
Rechnerischer Ertragswert		*€*	*=*	***193 812.-***
=				
Ertragswert gerundet		***€***		***194 000.-***

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von:		
(194 000 .- : 116 m²)	*:*	*1 672.-*
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von:		
(194 000.- : 10 085.-)	*:*	*19,24*

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich wie folgt definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre

Gemeint ist der Handel auf einem freien Markt, auf dem weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen u. allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Sachwert *(sh. Seite 41)*	***:***	***191 000.- €***
Rechnerischer Ertragswert *(sh. Seite 46)*	***:***	***194 000.- €***

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 39 bis 41 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 32 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Lediglich vergleichend wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt. Im Wesentlichen stützt dieses den rechnerischen Sachwert

8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle entspricht der rechnerische Sachwert auch gleichzeitig dem Verkehrswert, d.h. eine weitergehende Anpassung an den Markt ist nicht erforderlich

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag ***(16.04.2026)*** *ermittle ich:*

einen Verkehrswert von: Kronungen, Fl. Nr. 148 191.000.- €

in Worten: einhunderteinundneunzigtausend Euro

Ich versichere mein Gutachten unparteiisch u. nach bestem Wissen u. Gewissen erstattet zu haben, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis

Üchtelhausen/Zell, 22.04.2026



Florian Muck – Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke,
Mieten u. Pachten

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFlV 2004)

Einheit: 1) Wohnhaus

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	**Grundfläche** nach § 3 WoFlV (Raumgröße ohne Abzugsflächen) m x m	**Abzugsfläche** nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFlV m x m	**Ermittelte Grundfläche** Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m²
Erdgeschoss:			
Diele	3,51 x 1,20		4,21
	+ 1,00 x 2,50		2,50
	+ 1,00 x 1,40		1,40
Garderobe	2,365 x 1,775		4,20
WC	2,25 x 1,26		2,84
Wohn-/Esszimmer	8,90 x 3,52		31,33
	+ 5,51 x 0,49		2,70
Küche	2,91 x 3,64		10,59
Obergeschoss:			
Diele	3,51 x 1,65		5,79
Bad	3,15 x 2,25		7,09
Schlafzimmer	4,01 x 4,26		17,08
Kinderzimmer 1	4,525 x 3,52		15,93
	+ 1,10 x 0,60		0,66
Kinderzimmer 2	2,91 x 3,64		10,59
Balkon	4,00 x 1,30 x ½		2,60
Grundflächensumme bei Fertigmaß			
Grundflächensumme bei Rohbaumaß			***119,51***
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)			*3,59*
Anrechenbare Wohnfläche			***115,92***
Wohnfläche g e r u n d e t			***116,00***

9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche (nach DIN 277/2005)

Gebäude: 1) Wohnhaus (Kellergeschoss)							
Raumbezeichnung	**m**	**x**	**m**	**Nutzfläche HNF** m²	**Nutzfläche NNF** m²	**VF** m²	**TF** m²
Treppe/Flur	3,51	x	3,05			10,71	
Heizraum	2,15	x	3,05				6,56
Keller 1	5,41	x	3,91		21,15		
Keller 2	2,81	x	3,54		9,95		
Waschküche	3,42	x	3,175		10,86		
Summe					**41,96**	**10,71**	**6,56**
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				***59,23 m²/rd. 59,00 m²***			

Gebäude: 2) Garage						
Raumbezeichnung	**m x m**	**Nutzfläche**		**VF**	**TF**
		HNF m²	**NNF** m²	m²	m²
Garage	2,885 x 5,51		15,90		
Summe			**15,90**		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)		***15,90 m²/rd. 16,00 m²***			

9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche (nach DIN 277/2005)

Gebäude: 1) Wohnhaus							
Gebäudeteil	**m x m**	**Grundrissebene**				
		KG/UG m²	**EG m²**	**1.OG m²**	**2.OG m²**	**DG m²**
Kellergeschoss	9,50 x 8,00	76,00				
Erdgeschoss	9,50 x 8,00		76,00			
Obergeschoss	9,50 x 8,00			76,00		
Summe		**76,00**	**76,00**	**76,00**		
Brutto-Grundfläche (insgesamt)		***228,00 m²/rd. 228,00 m²***				

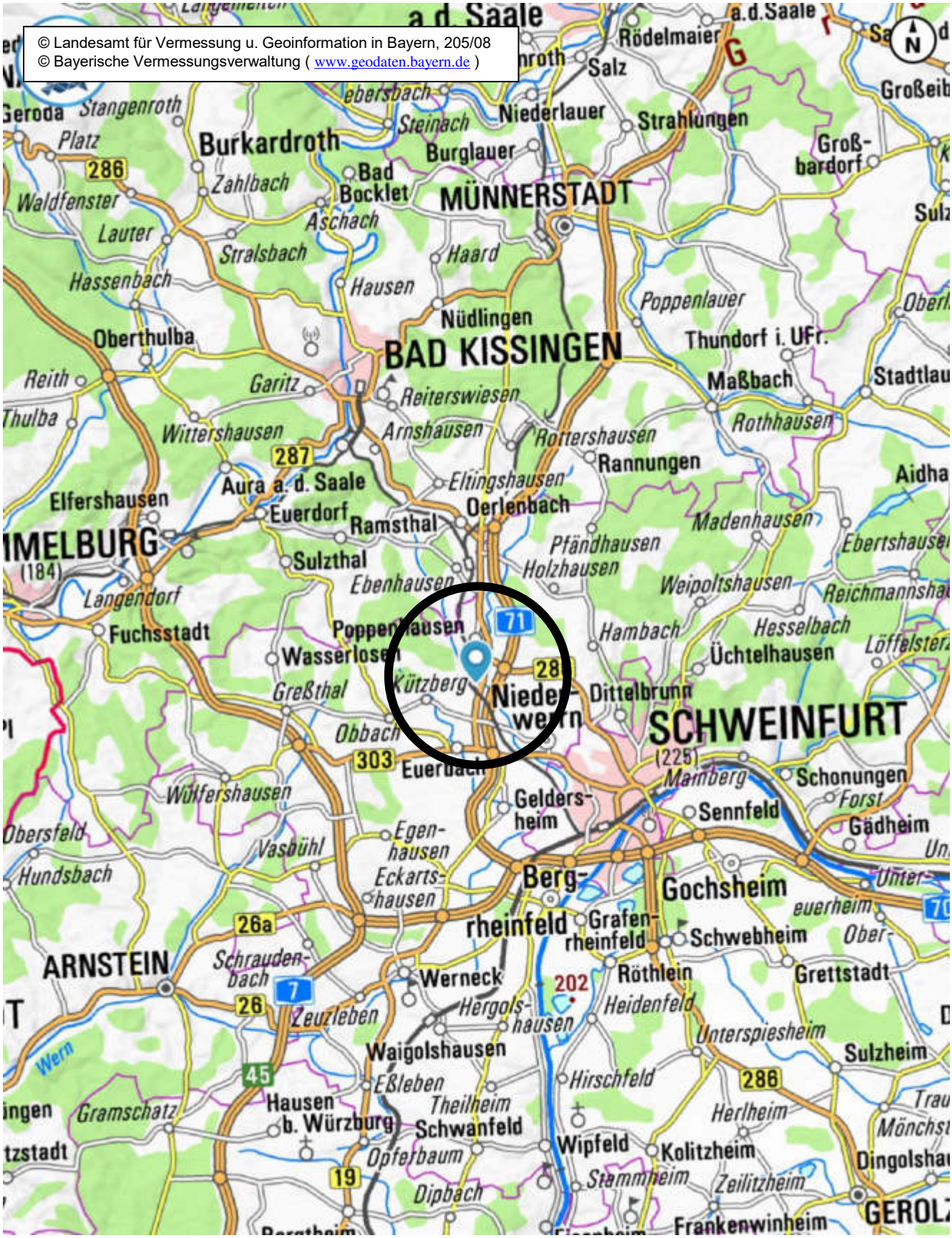
Gebäude: 2) Garage						
Gebäudeteil	**m x m**	**Grundrissebene**				
		KG/UG m²	**EG m²**	**1.OG m²**	**2.OG m²**	**DG m²**
Erdgeschoss	3,365 x 5,99		20,16			
Summe			**20,16**			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)		***20,16 m²/rd. 20,00 m²***				

9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (nach DIN 277/2005)

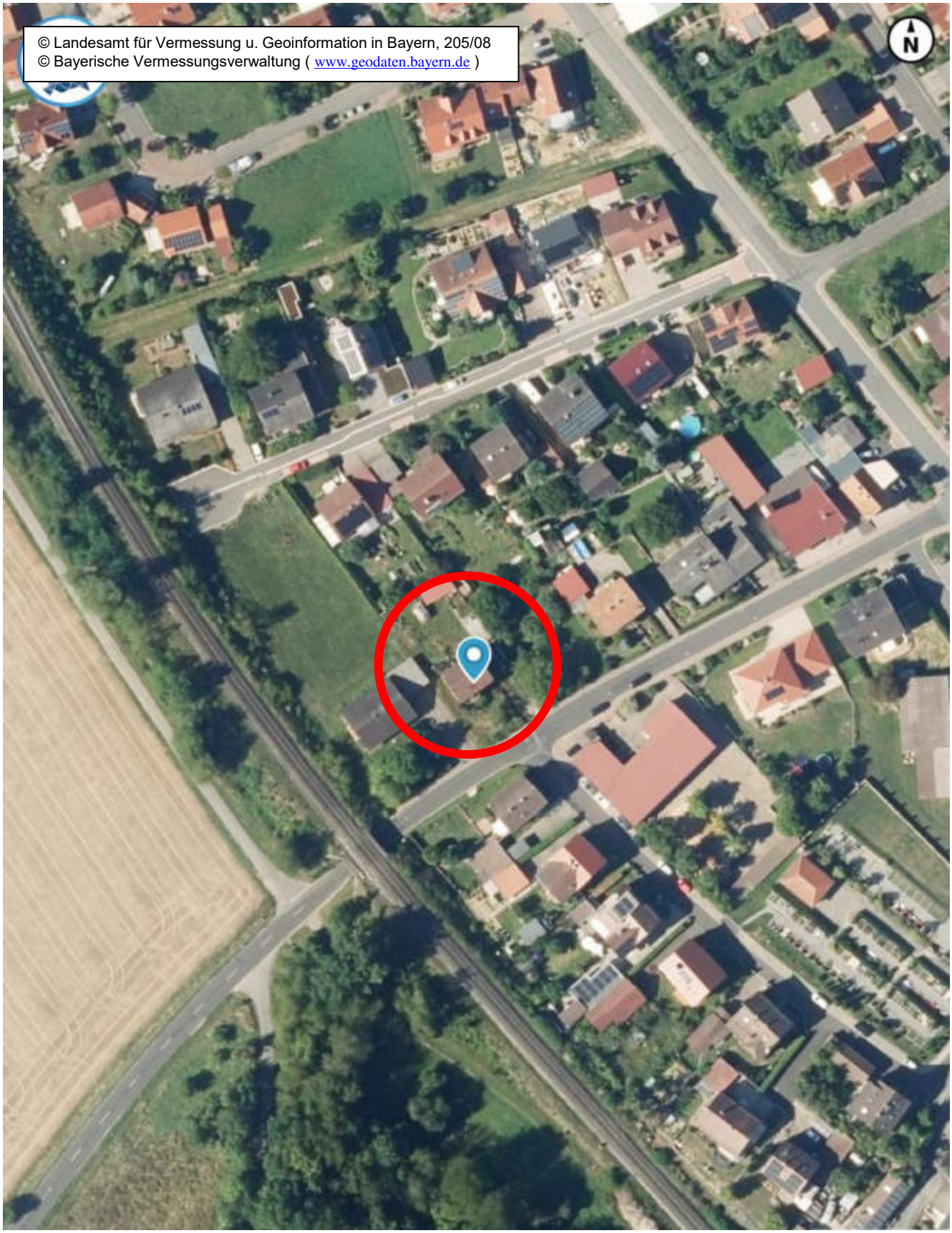
Gebäude: 1) Wohnhaus					
Gebäudeteil	**Fläche über BGF m²**		**x**	**Höhe m**	**BRI m³**
Kellergeschoss	76,00		x	2,40	182,40
Erdgeschoss	76,00		x	2,75	209,00
Obergeschoss	76,00		x	2,75	209,00
Dachgeschoss	76,00		x	0,25	19,00
	76,00	+	x	2,25 x ½	85,50
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)					**704,90**
Brutto-Rauminhalt gerundet					**705,00**

Gebäude: 2) Garage				
Gebäudeteil	**Fläche über BGF m²**	**x**	**Höhe m**	**BRI m³**
Erdgeschoss	20,16	x	2,50 i.M.	50,40
Brutto-Rauminhalt (insgesamt) **Brutto-Rauminhalt gerundet**				**50,40** **50,00**

9.5 Straßenkarte



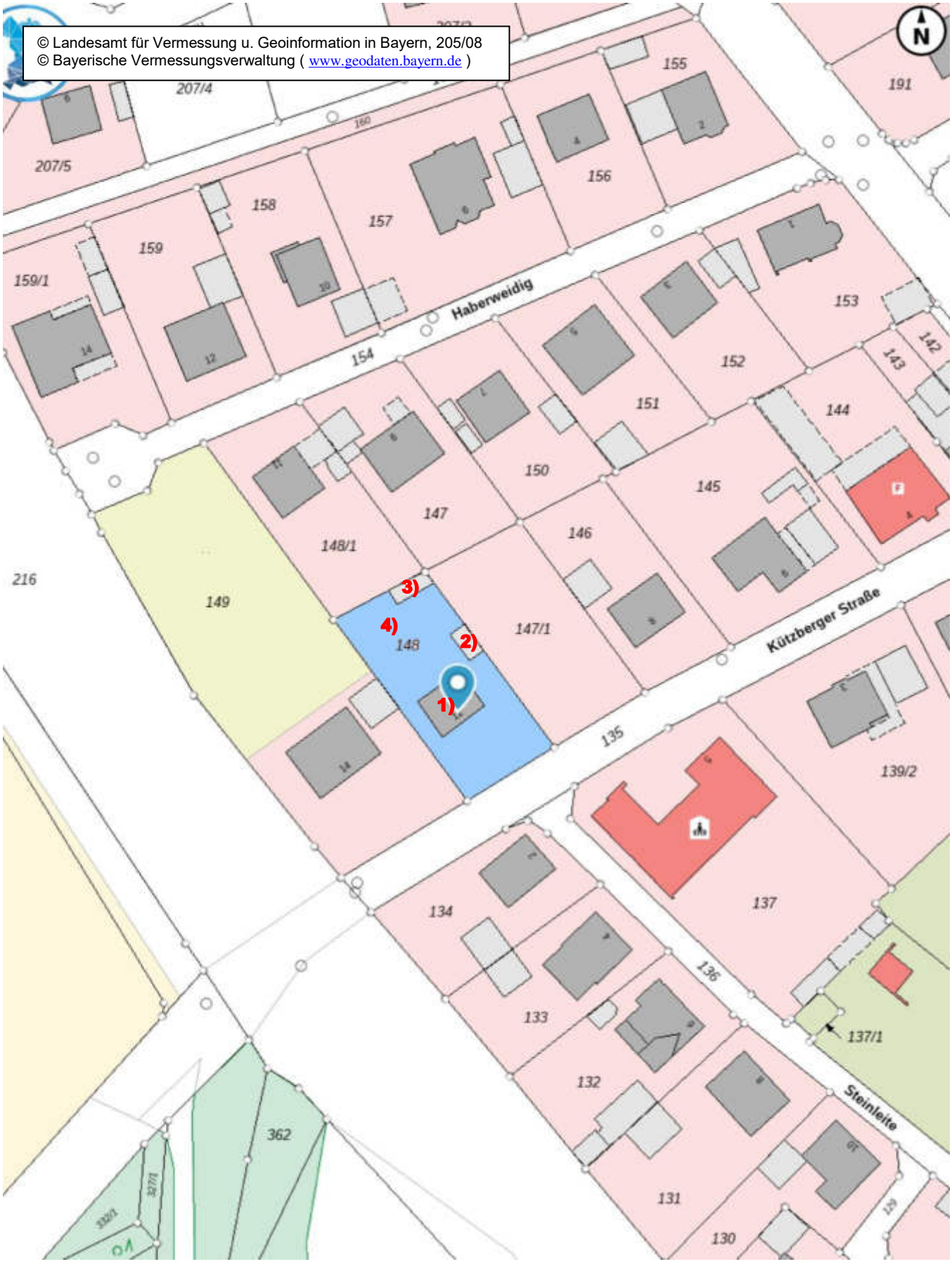
9.6 Luftbild


© Landesamt für Vermessung u. Geoinformation in Bayern, 205/08
© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
N

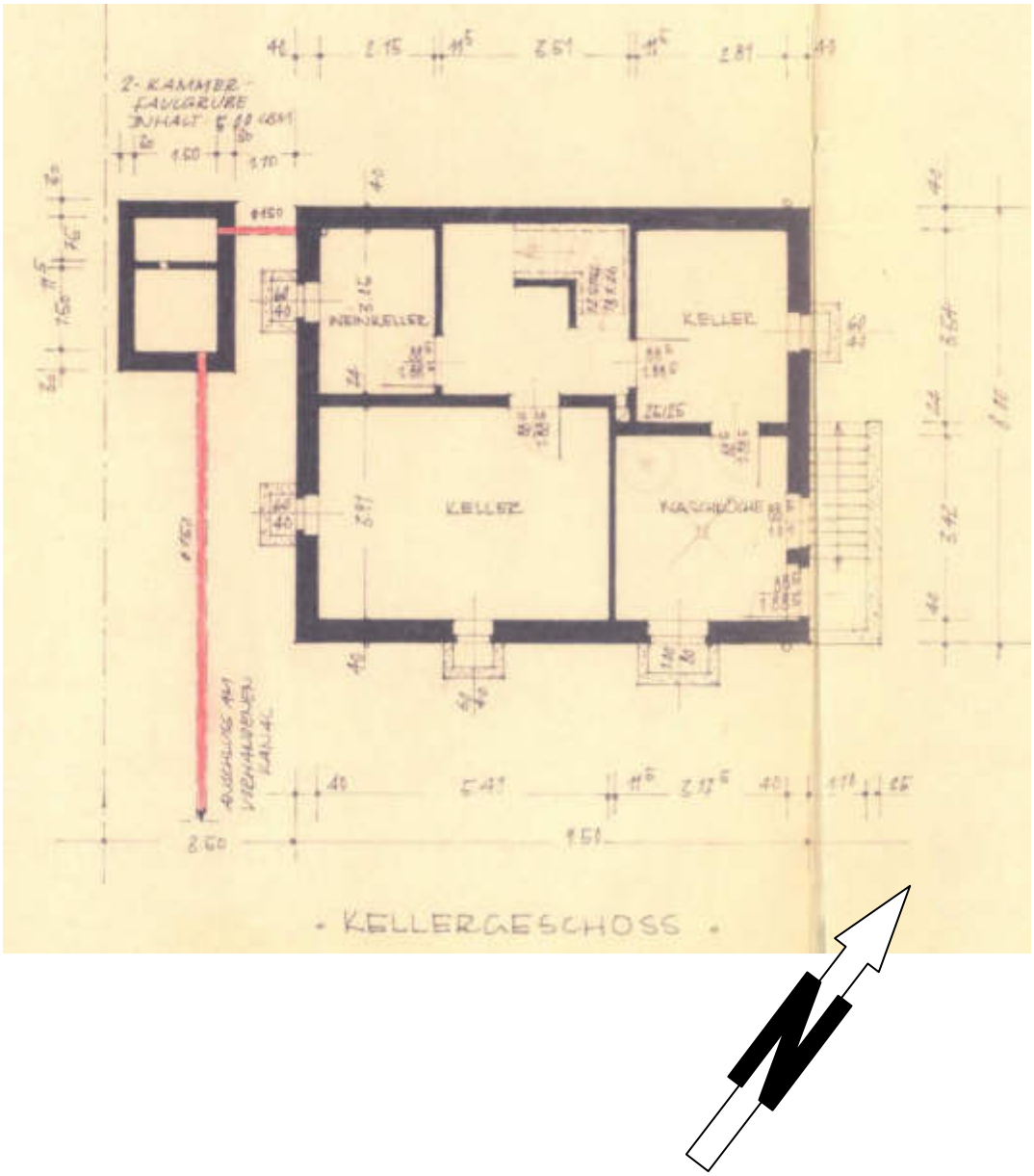
9.7 Ortsplan


© Landesamt für Vermessung u. Geoinformation in Bayern, 205/08
© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Dohlsgraben
Weidenmühle
Backenmühle
Kronungen
(245)
252
274
19
Reitersberg
Ernst-Stahl-Weg
Am Ring
Backenmühlenweg
Wiesenweg
Steegsgasse
Schloßgasse
Kützberger
Am Tor
Storchmühlenweg
1:10.000
UTM
32U 581703 5548905

9.8 Lageplan (M 1 : 1000)

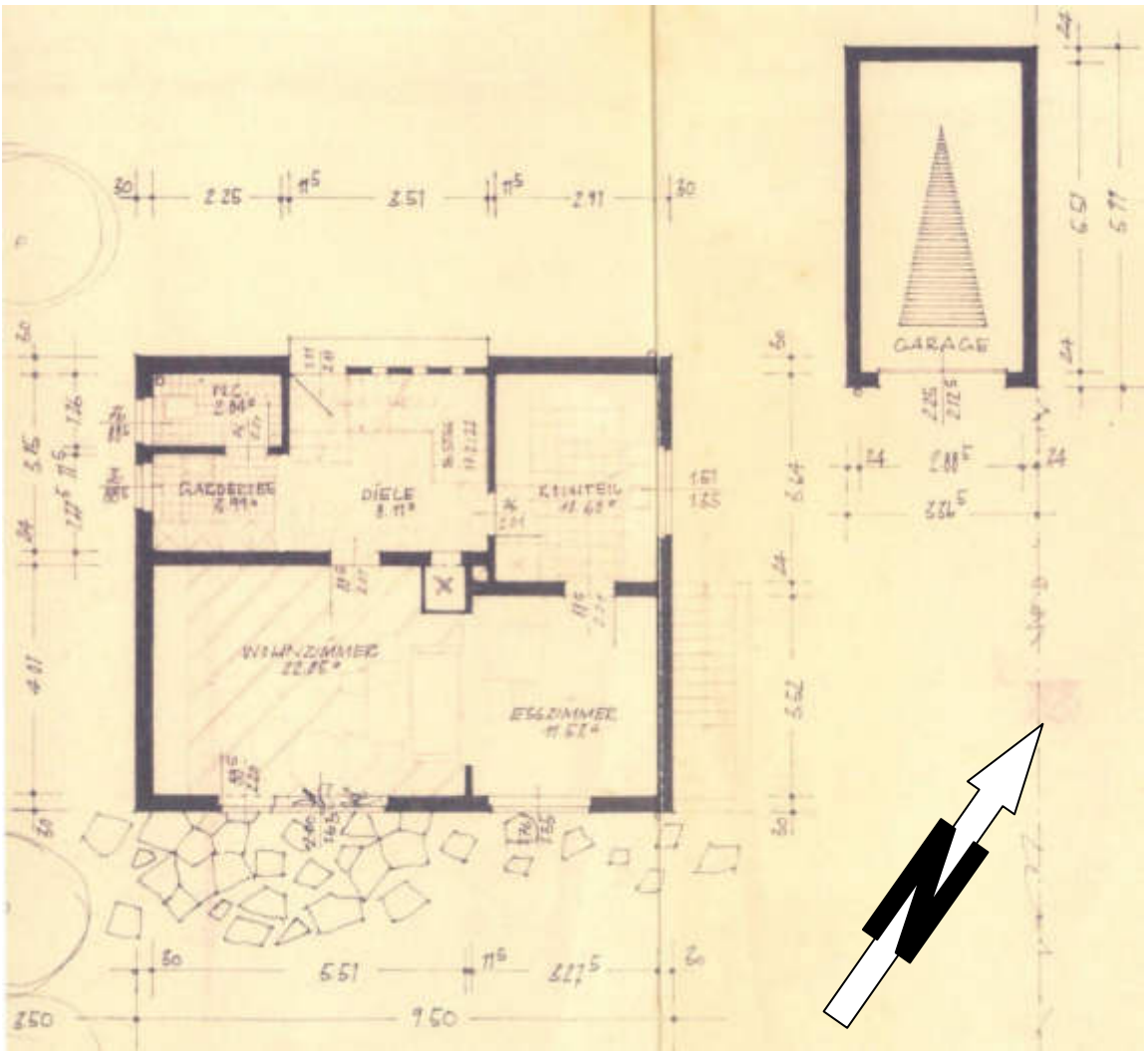


9.9 Eingabepläne M 1 : 150: *(Grundriss Kellergeschoss)*



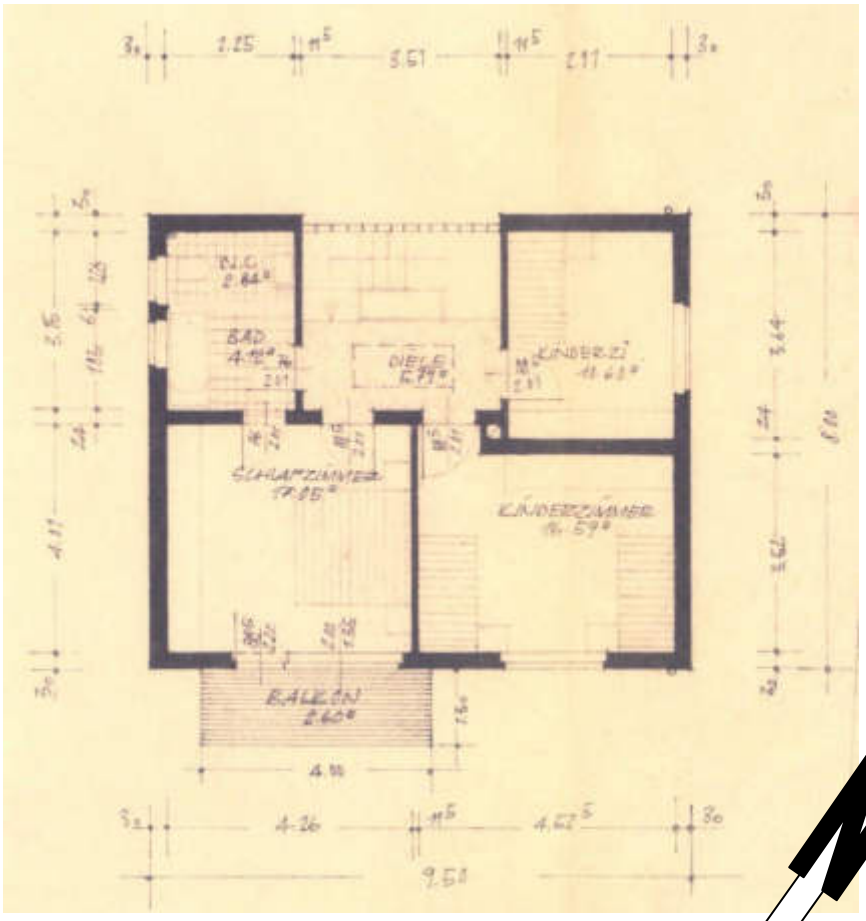
Achtung! Pläne stimmen nicht ganz mit der Wirklichkeit überein!

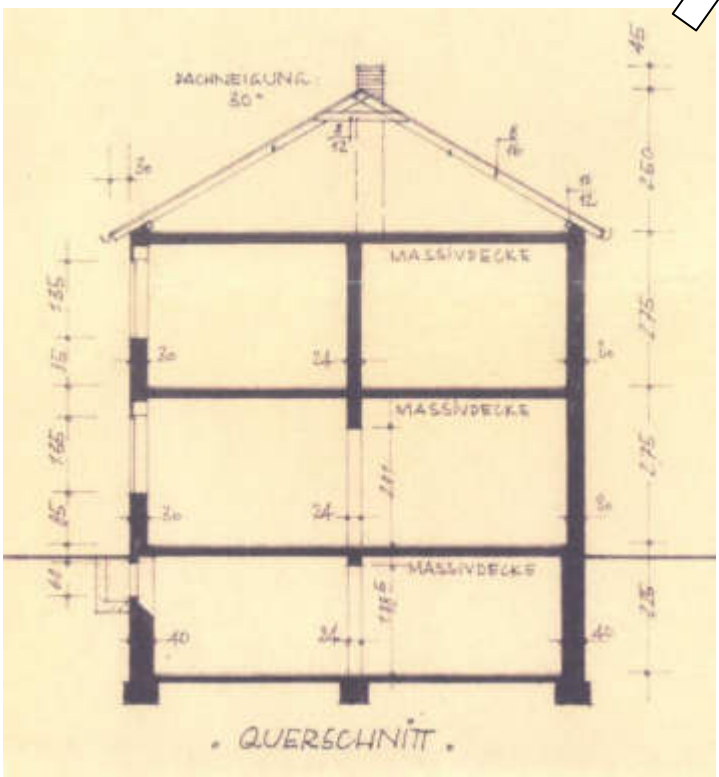
(Grundriss Erdgeschoss)



Achtung! Pläne stimmen nicht ganz mit der Wirklichkeit überein!

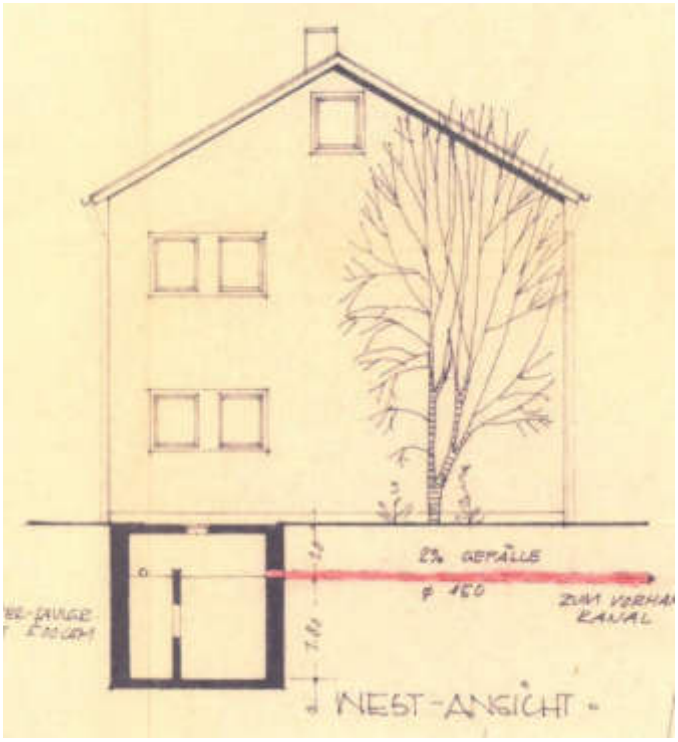
(Grundriss Dachgeschoss u. Querschnitt)

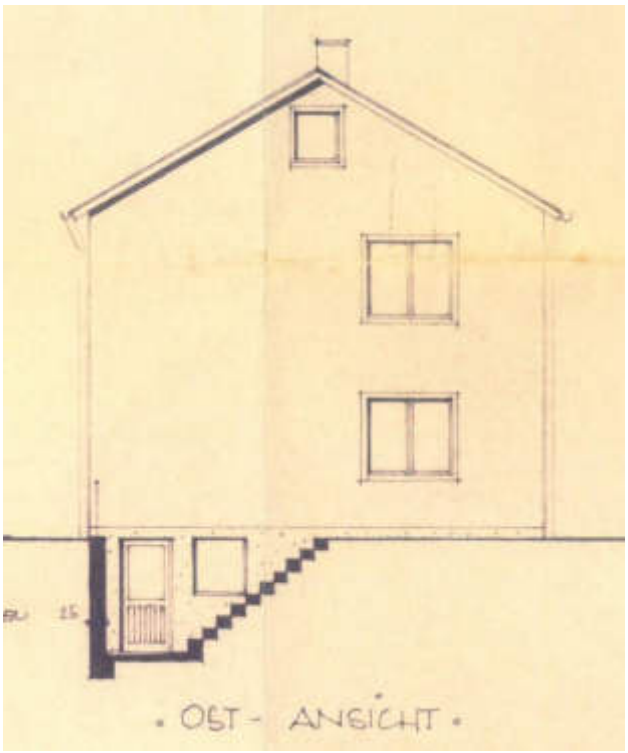




Achtung! Pläne stimmen nicht ganz mit der Wirklichkeit überein!

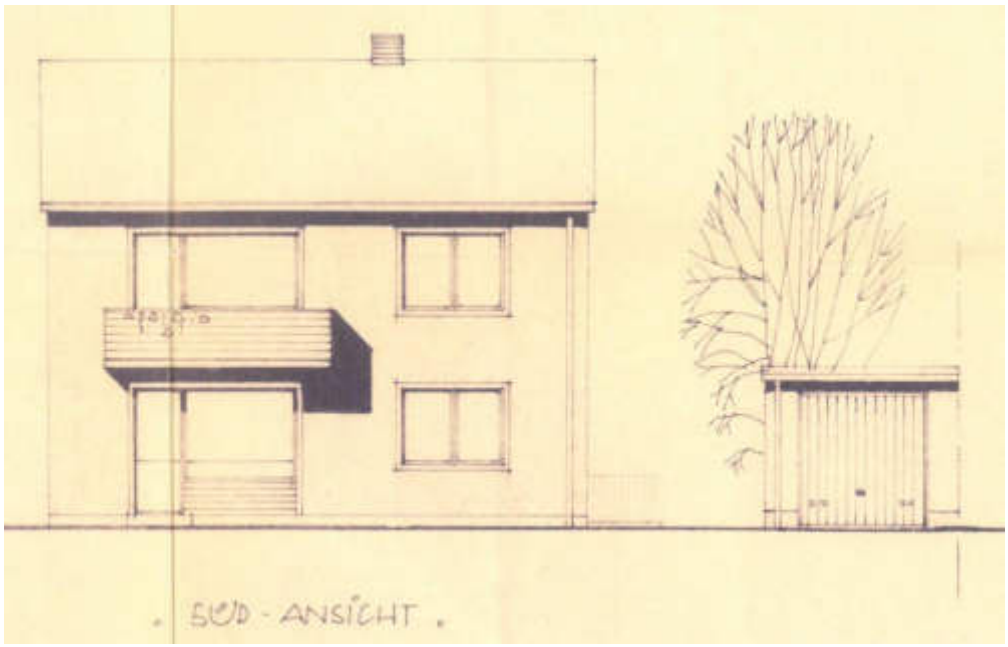
(West- u. Ostansicht)

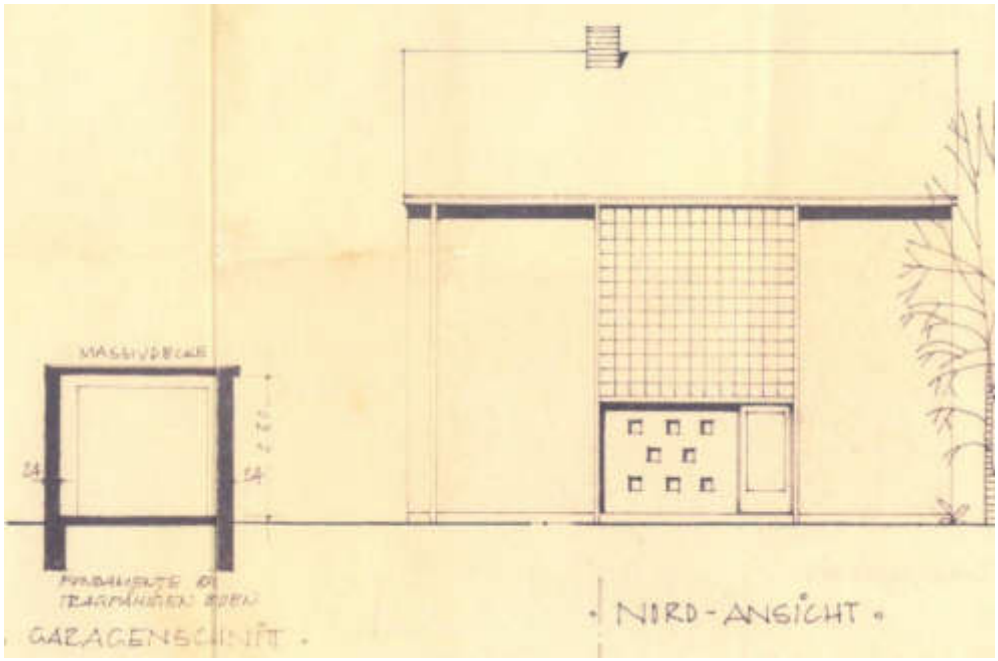




Achtung! Pläne stimmen nicht ganz mit der Wirklichkeit überein!

(Süd- u. Nordansicht)





Achtung! Pläne stimmen nicht ganz mit der Wirklichkeit überein!

9.10 Lichtbilder *(vom 16.04.2026)*



1) Wohnhaus: Nordwestseite, Giebel Südwestseite (von Nordwesten)



1) Wohnhaus: Nordwestseite, Giebel Nordostseite (von N)



1) Wohnhaus: Südostseite, Giebel Nordostseite (von SO)



1) Wohnhaus: Südostseite, Giebel Südwestseite (von S)



2) Garage: Südwestseite bzw. Südostseite (von S)



2) Garage: Südwestseite bzw. Nordwestseite (von NW)



3) Schuppen: von Südosten



4) Gartenhaus: von Südosten

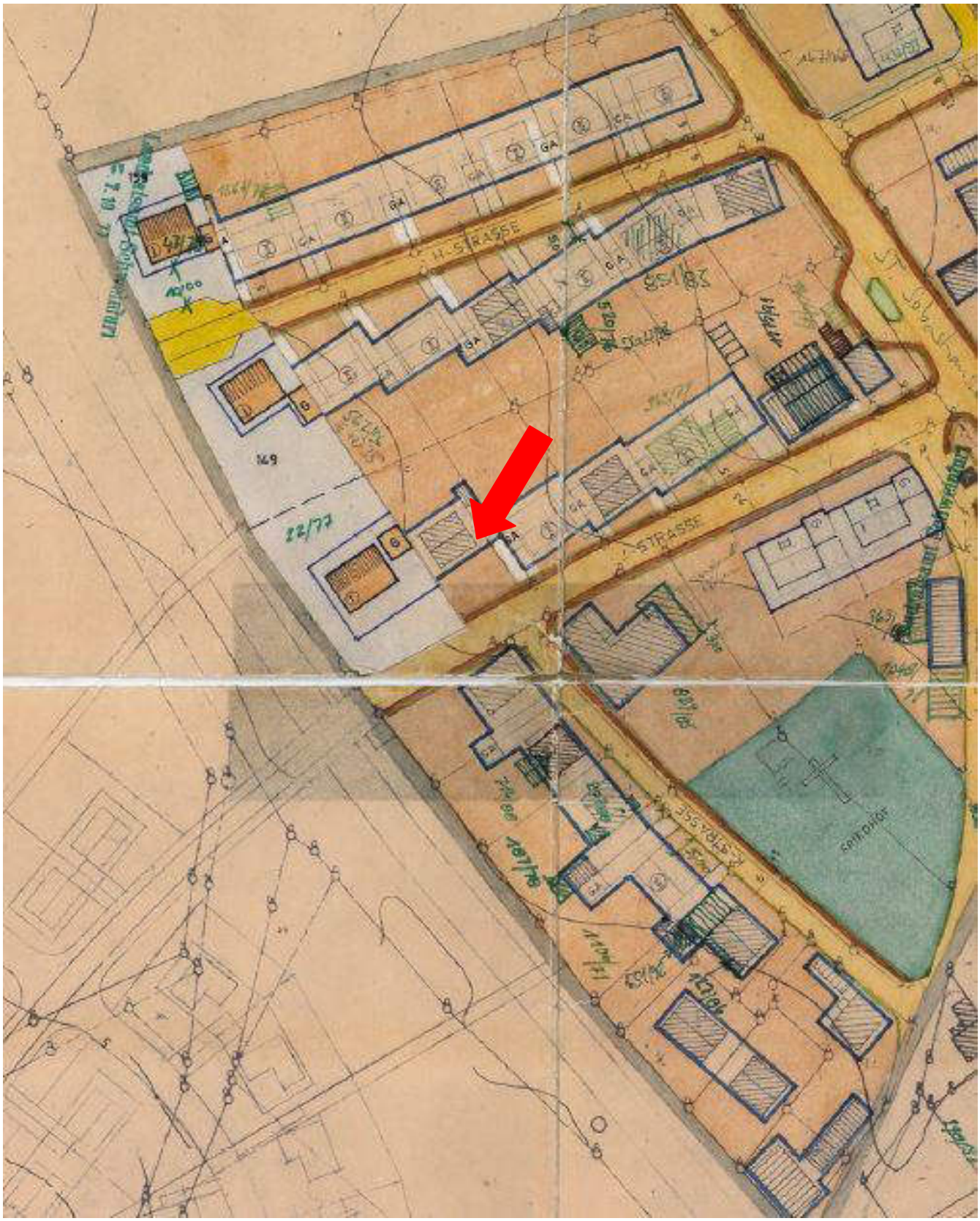


Blick in Kützberger Straße: von Nordosten nach Südwesten



Blick in Kützberger Straße: von Südwesten nach Nordosten

9.11 Bebauungsplan

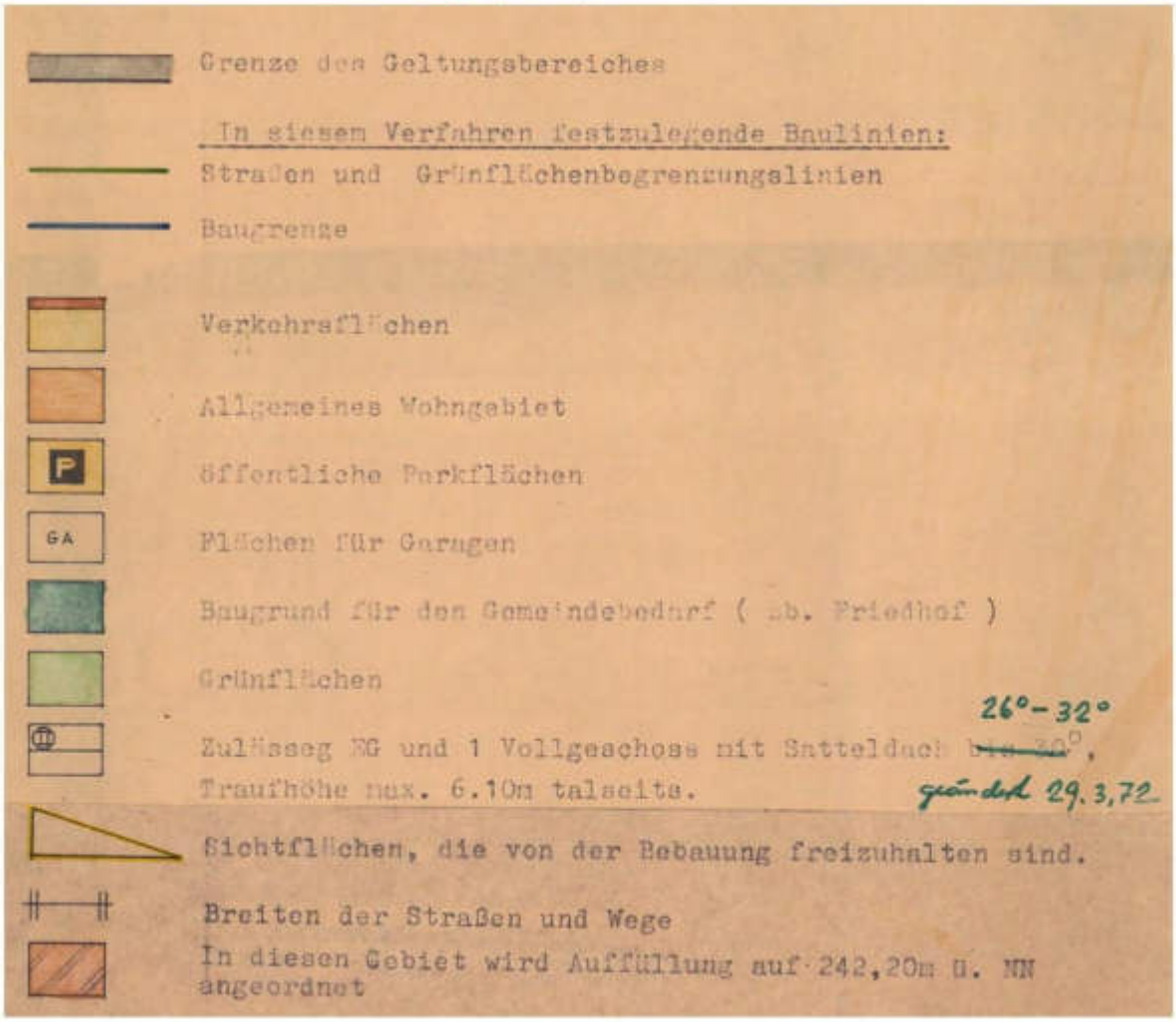


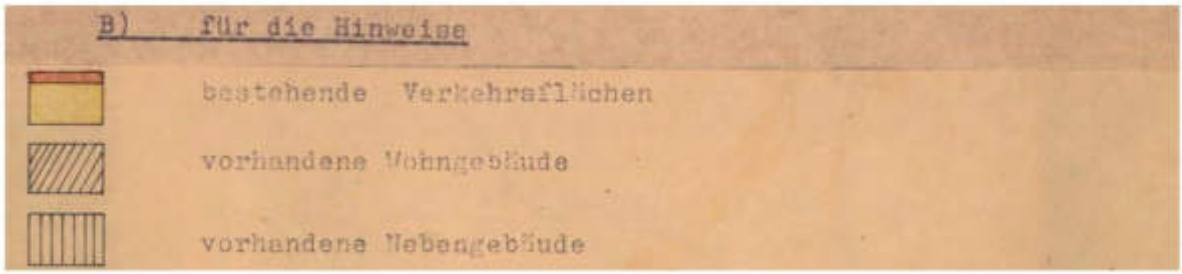
Poppenhausen OT Kronungen

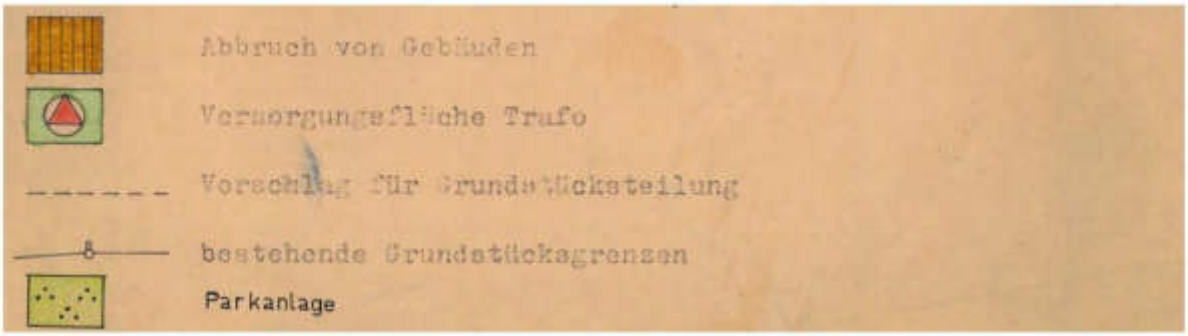
Legende zum B-Plan „Östlich der Bundesbahn“

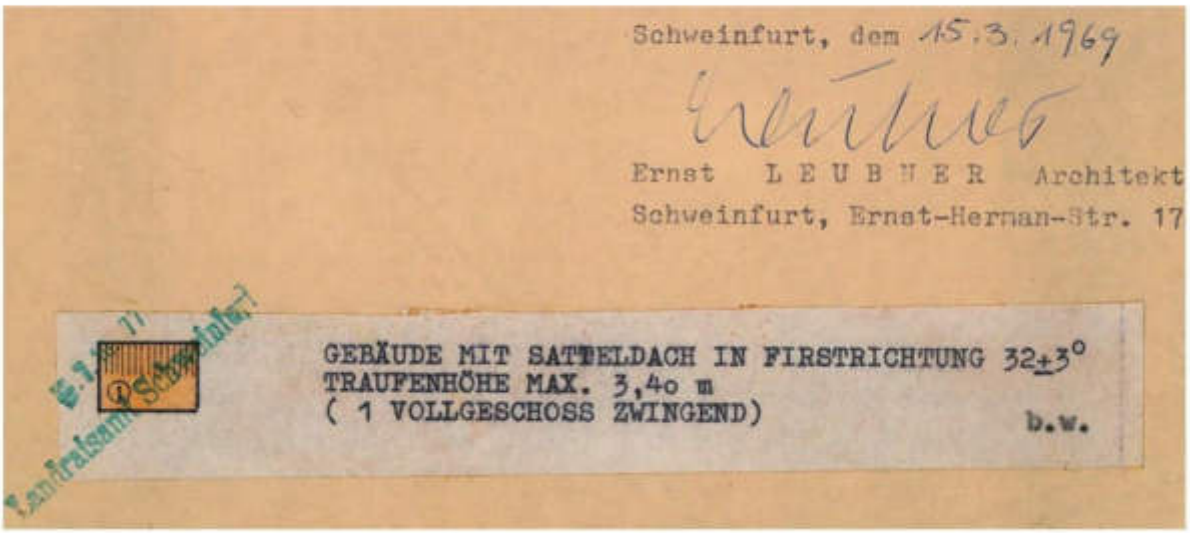
- EF

- inklusive 5. Änderung (s.u.)






Abbruch von Gebäuden
Versorgungsfläche Trafo
Vorschlag für Grundstücksteilung
bestehende Grundstücksgrenzen
Parkanlage

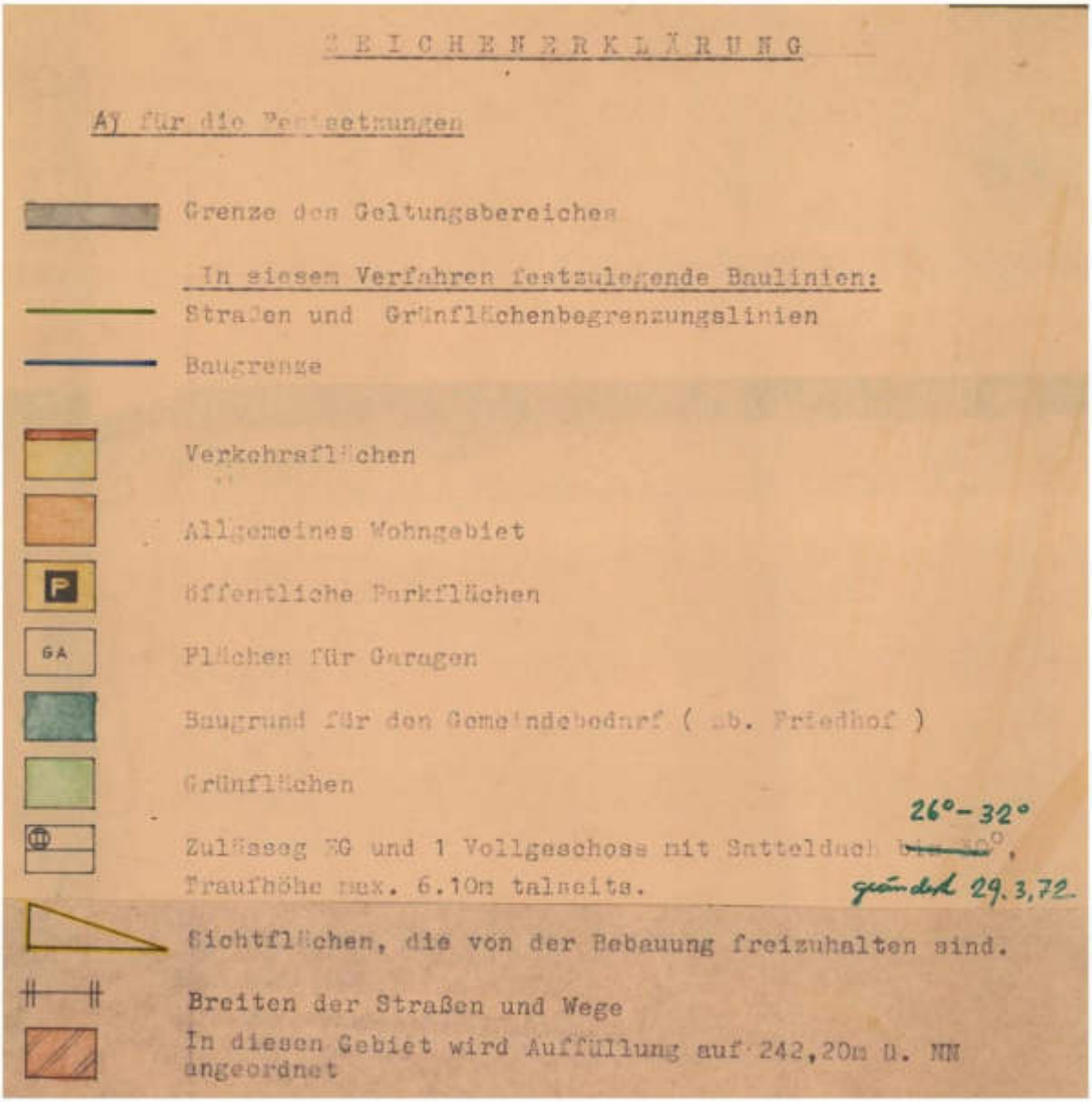

Schweinfurt, dem 15.3.1969
Ernst LEUBNER Architekt
Schweinfurt, Ernst-Herman-Str. 17
GEBÄUDE MIT SATTELDACH IN FIRSTRICHTUNG 32±3°
TRAUFENHÖHE MAX. 3,4o m
(1 VOLLGESCHOSS ZWINGEND)
b.w.

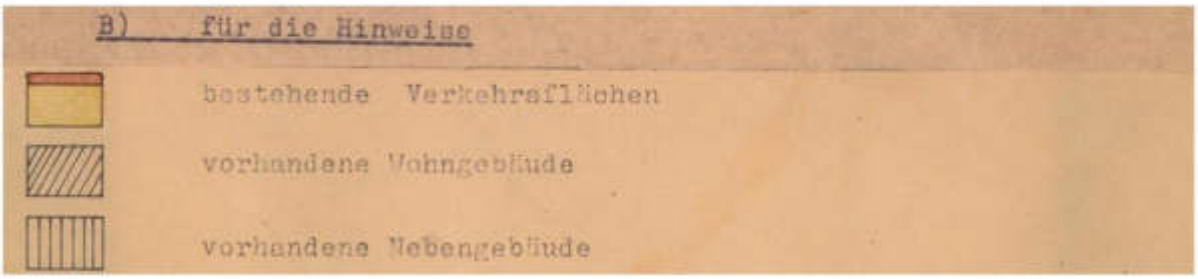
Poppenhausen OT Kronungen

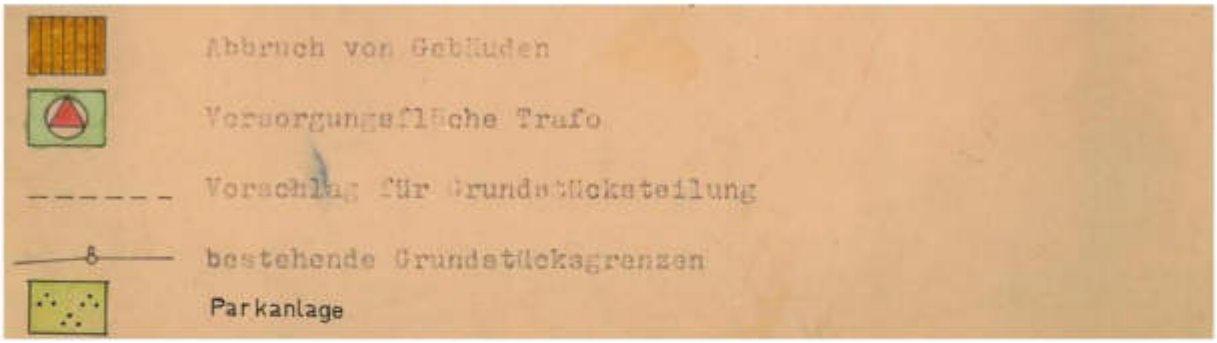
Festsetzungen zum B-Plan „Östlich der Bundesbahn“

- EF

- inklusive 5. Änderung (s.u.)







Weitere Festsetzungen

1.) Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohnungen (Wohngebäude), Läden und Gaststätten für die Bewohner des Gebietes. Ausnahmsweise können nichtstörende Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden, wenn sie nach Art, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.

2.) Für das Baugebiet ist offene Bauweise festgesetzt.

3.) Für alle Wohnungen sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze für Fahrzeuge auf den Grundstücken vorzusehen.

4.) Mindestgröße der Grundstücke, sofern Grundstücke geteilt werden 450 qm.

5.) Die Höhe der Einfriedung ist auf 1,30m ab OK - Gesteig festgesetzt. Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf nicht mahr als 0,30m betragen. Grelle Farbanstriche sind untersagt. An der Straße liegende Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.

6.) Die Gebäudeanstriche sind in gedeckten Farben zu halten.

7.) Verwendung von gebrannten Ziegeln für die Dacheindeckung von Wohnhäusern.

Schweinfurt, dem 15.3.1969

Ernst LEUBNER Architekt
Schweinfurt, Ernst-Hermann-Str. 17

GEBÄUDE MIT SATTELDACH IN FIRSTRICHTUNG 32±3°
TRAUFENHÖHE MAX. 3,4o m
(1 VOLLGESCHOSS ZWINGEND)

b.w.

KRONUNGEN

Lkr. Schweinfurt

NORD

BEBAUUNGSPLAN ÖSTL. DER BUNDESBAHN
M= 1:1000

Art der baul. Nutzung: a.) Allg. Wohngebiet
b.) Gewerbegebiet

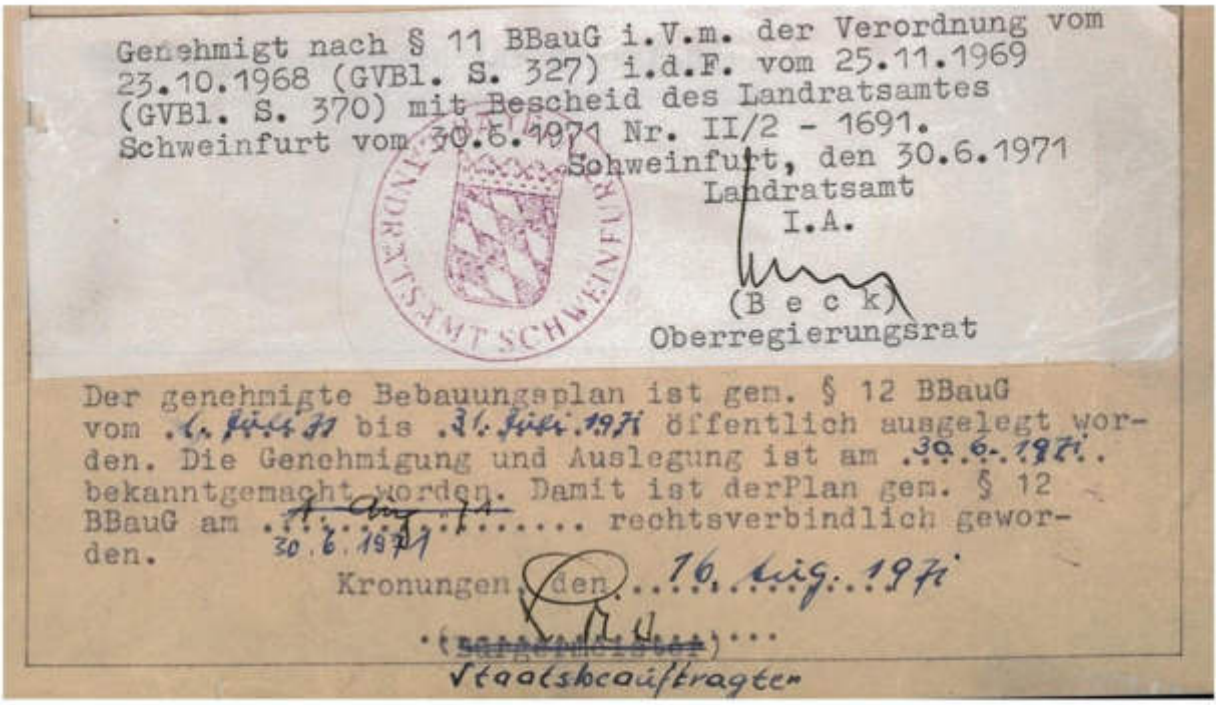
Bauweise: offene Bauweise

Der Bebauungsplan-Entwurf hat gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 30. Dezember 1969 bis 4. Februar 1970 öffentlich ausgelegen.

Kronungen, den 11. Februar 1970
Stahl
(Bürgermeister)

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 15.III.69 gem. § 1o BBauG am 7. Februar 1970 als Satzung beschlossen.

Kronungen, den 11. Februar 1970
Stahl
(Bürgermeister)



Genehmigt nach § 11 BBauG i.V.m. der Verordnung vom 23.10.1968 (GVBl. S. 327) i.d.F. vom 25.11.1969 (GVBl. S. 370) mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 30.6.1971 Nr. II/2 - 1691.

Schweinfurt, den 30.6.1971
Landratsamt
I.A.
(B e c k)
Oberregierungsrat

LANDRATSAMT SCHWEINFURT

Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BBauG vom 1. Juli 71 bis 31. Juli 1971 öffentlich ausgelegt worden. Die Genehmigung und Auslegung ist am 30.6.1971 bekanntgemacht worden. Damit ist derPlan gem. § 12 BBauG am 1. Aug. 71 30.6.1971 rechtsverbindlich geworden.

Kronungen, den 16. Aug. 1971

Staatsbeauftragter

-Änderung 5:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 10. APR. 1989 bis 10 MAI 1989 im Rathaus in Poppenhausen öffentlich ausgelegt.

Poppenhausen, den 11. MAI 1989

1. Bürgermeister

GEMEINDE POPPENHAUSEN BAYERN

Die Gemeinde Poppenhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29. MAI 1989 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen.

Poppenhausen, den 30. MAI 1989

1. Bürgermeister

GEMEINDE POPPENHAUSEN BAYERN

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 28.06.1989
Landratsamt
I.A.
M a i n k a
Oberregierungsrat

LANDRATSAMT SCHWEINFURT BAYERN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 14. JULI 1989 durch Veröffentlichung im Amtsblatt - Post aus Poppenhausen - ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Poppenhausen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 Abs. 4 BauGB).

Poppenhausen, den 14. JULI 1989

GEMEINDE POPPENHAUSEN · BAYERN

1. Bürgermeister

ÄNDERUNG 5 DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES DER GEMEINDE POPPENHAUSEN LKR.SCHWEINFURT FÜR DAS GEBIET: ‚ÖSTLICH DER BUNDESBAHN' IM GT. KRONUNGEN

aufgestellt:
Poppenhausen, 02. Februar 1989

WEITERE FESTSETZUNGEN

I. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Gebiet "Östlich der Bundesbahn" über Garagen erhalten folgende Fassung:

"Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes werden für Garagen an den Grundstücksgrenzen Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer (Dachneigung max. 15°) und Satteldächer zugelassen. Bei Ausführung mit Satteldach wird für das Garagendach die entsprechende Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben.

Auf benachbarten Grundstücken aneinander gebaute Garagen sind in einheitlicher Ausführung, insbesondere Dachneigung zu errichten, wobei die zuerst genehmigte Garage die Gestaltung vorgibt. Eine Abweichung von der Dachneigung des Wohnhauses ist dabei unbeachtlich."

II. Soweit dieser Änderungsplan keine entgegenstehenden Festsetzungen enthält, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 15. März 1969 in der Fassung der letzten Änderung.

9.12 Literaturverzeichnis

Kleiber/Simon/Weyers	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2002)
Kleiber/Simon	ImmoWertV 2010
Kleiber	WertR 06 (9. Auflage 2006)
Dieterich/Kleiber	Ermittlung von Grundstückswerten (2. Auflage 2002)
Simon/Kleiber	Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten (7. Auflage 1996)
BMVBW	Normalherstellungskosten 2000 (NHK- 2000) vom 01.12.2001
Ralf Kröll	Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (1. Auflage 2001)
Jürgen Simon/Wilfried Reinhold	Wertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2001)
Bayerlein	Praxishandbuch Sachverständigenrecht (3. Auflage 2003)
Grundstücksrecht (GrdsRt)	mit BGB, BeurkG, WohnEigentumsG, BauGB, FlurbereinigungsG, GrundbuchO u. ZVG (3. Auflage 2002)
BauGB	mit BauNVO, PlanzV, WertV u. Richtlinien u. Raumordnungsgesetz (35. Auflage 2003)
BGB	mit BeurkundungsG, BGB- Informationspflichten-VO, ProdukthaftungsG, UnterlassungsklagenG, WohnungseigentumsG, ErbbauVO, Gewalt - schutzG (54. Auflage 2003)
MietR	mit BGB- Mietrecht (alt/neu), NeubauMV, II BV, WoBindG, WoFG, Wirtschaftsstrafrecht, WEG, WoVermittG (37. Auflage 2003)
Booberg	Kompendium für Makler, Verwalter, Sachverständige u. Bauträger (10. Auflage 2003)
Blümle/Francke	VWA Band I, Volkswirtschaftslehre (2. Auflage 1999)
Hauser/Kammerer/Lüdeke	VWA Band II, methodische u. quantitative Grundlagen der Volks- u. Betriebswirtschaftslehre (1. Auflage 1995)
Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg	Studienunterlagen zum Kontaktstudiengang Sachverständigenwesen