Florian Muck

Dipl.- Sachverständiger (DIA)

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

Üchtelhausen/Zell, 20.06.2026

Gutachten S 04/2026

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes	***801 K 65/25***
Qualitätsstichtag	***08.06.2026 (Datum der Ortsbegehung)***
Stadt/Gemeinde	97729 Ramsthal
Ortsteil/Straße	Leo-Günder-Straße 29
Flurstück	1493/2
Gebäude/Bebauung	2 x Doppelhaushälfte und Doppelgarage
Bewertungsgegenstand	**Sondereigentum Nr. I** (linke Doppelhaushälfte)
Eigentümer	***sh. Grundbuch!***



Umfang des Gutachtens: 62 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 – 6
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung Seite(n) 6

2.3.1 Standort (Makrolage) Seite(n) 6 – 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 – 16
2.3.5 Wirtschaftsstruktur Seite(n) 16 – 18
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung) Seite(n) 18 – 19
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung) Seite(n) 19
2.3.8 Gestalt u. Form Seite(n) 20 – 21

2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation Seite(n) 21 – 22
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten Seite(n) 22
3.2 Entwicklungszustand Seite(n) 23
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung Seite(n) 23 – 24

4.0 Gebäudebeschreibung
4.1 Allgemeine Angaben Seite(n) 24 – 25
4.2 Flächen u. Massen Seite(n) 25 – 26

5.0 Baubeschreibung
5.1 Bauweise Seite(n) 26
5.2 Baujahre Seite(n) 26
5.3 Bautechnische Beschreibung Seite(n) 26 – 27
5.4 Bauausführung u. Ausstattung Seite(n) 27 – 29

6.0 Bautechnische Bewertung
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt Seite(n) 29
6.2 Allgemeine Zusammenfassung Seite(n) 29 – 30

7.0 Wertermittlung
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 30
7.1.1 Vorüberlegungen Seite(n) 30
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens Seite(n) 30
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens Seite(n) 31
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens Seite(n) 31
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens Seite(n) 31
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl Seite(n) 31
7.2 Bodenwertermittlung Seite(n) 32
7.2.1 Grundlage Seite(n) 32
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes Seite(n) 32
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung Seite(n) 32 – 33
7.2.4 Ergebnis Bodenwert Seite(n) 33
7.3 Sachwert Seite(n) 33
7.3.1 Vorbemerkungen Seite(n) 33
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche Seite(n) 33
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000 Seite(n) 33
7.3.4 Baunebenkosten Seite(n) 33 – 34
7.3.5 Korrekturfaktoren Seite(n) 34
7.3.6 Baupreisindizes Seite(n) 34
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 34 – 35
7.3.8 Wertminderung wegen Alters Seite(n) 35
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 35 – 36
7.3.10 Außenanlagen Seite(n) 36
7.3.11 Besondere Bauteile Seite(n) 36
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtung Seite(n) 36 – 37
7.3.13 Mehrwertsteuer Seite(n) 37
7.4 Sachwert Seite(n) 38
7.4.1 Sachwertberechnung Seite(n) 38

Fortsetzung Sachwertberechnung Seite(n) 38 – 39

7.5 Ertragswert Seite(n) 39
7.5.1 Vorbemerkungen Seite(n) 39
7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren Seite(n) 39
7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen Seite(n) 40
7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag Seite(n) 40
7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages Seite(n) 40
7.5.6 Bewirtschaftungskosten Seite(n) 40 – 41
7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten Seite(n) 41 – 42
7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes Seite(n) 42
7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag Seite(n) 42 – 43

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 43
7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages Seite(n) 43
7.5.12 Rentenbarwertfaktor Seite(n) 43
7.5.13 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 43
7.6 Ertragswertberechnung Seite(n) 44

8.0 Verkehrswert
8.1 Definition des Verkehrswertes Seite(n) 44
8.2 Zusammenstellung der Berechnungen Seite(n) 44
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 45
8.4 Marktanpassung Seite(n) 45
8.5 Ergebnis (Verkehrswert) Seite(n) 45

9.0 Anlagen
9.1 Berechnung der Wohnfläche Seite(n) 46
9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche Seite(n) 46
9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche Seite(n) 47
9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes Seite(n) 47
9.5 Straßenkarte Seite(n) 48
9.6 Luftbild Seite(n) 49
9.7 Ortsplan Seite(n) 50
9.8 Lageplan (M 1 : 1000) Seite(n) 51
9.9 Aufteilungspläne (ummaßstäblich) Seite(n) 52 – 58
9.10 Lichtbilder: 6 Stück (vom 08.06.2026) Seite(n) 59 – 61
9.11 Literaturverzeichnis Seite(n) 62

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 1493/2
Gemarkung	97729 Ramsthal
Bewertungsgegenstand	**Sondereigentum Nr. I** (linke Doppelhaushälfte)
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 45
Verkehrswert	**SE Nr. I: 95.000.- € (fünfundneunzigtausend Euro)**
Mieter/Pächter	Vermutlich keine (eventuell Eigennutzt durch Eigentümerin)
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	Vermutlich keiner (Selbstverwaltung durch Eigentümergemeinschaft)
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	------
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne von § 96 BGB	------
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Verwaltungsgemeinschaft Euerdorf	Zentrale	Tel: 09704 91310
Verwaltungsgemeinschaft Euerdorf (Bauamt)	Frau Neder	Tel: 09704 913134
Landratsamt Bad Kissingen	Zentrale	Tel: 0971 8010
Landratsamt Bad Kissingen (Gutachterausschuss)	Herr Klenkert	Tel: 0971 8014161
Landratsamt Bad Kissingen (Altlastenkataster)	Herr Endres	Tel: 0971 8014115
Vermessungsamt Bad Kissingen		Tel: 0971 72750
Amtsgericht Bad Kissingen (Grundbuchamt)		Tel: 0971 82080
Amtsgericht Schweinfurt (Vollstreckungsgericht)		Tel: 09721 5420

Hilfreiche Links

www.ramsthal.de
www.wikipedia.org/wiki/Ramsthal
www.vg-euerdorf.de/gemeinden/ramsthal/index.html
www.frankentourismus.de/orte/ramsthal-375/

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- Auftraggeber	Amtsgericht Schweinfurt -Abteilung für Immobiliarvollstreckung- Rüfferstraße 1 97421 Schweinfurt
- Auftragserteilung	Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Schweinfurt (Abteilung für Immobiliarvollstreckung), mit Schreiben vom 31.03.2026 unter dem Geschäftszeichen 801 K 65/25 erteilt
- Auftragsinhalt	Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene **Sondereigentum Nr. I** (1/3 Miteigentumanteil am Grundstück, vebunden mit dem Sondereigentum an der linken Doppelhaushälfte)
- Zweck des Gutachtens	Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert der beschlagnahmten Sondereigentumseinheit ermittelt werden
- Wertermittlungsstichtag	***08.06.2026 (Datum der Ortsbegehung)***
- Ortsbesichtigung/ Teilnehmer	Das Bewertungsobjekt wurde am Montag, 08. Juni 2026 durch den Unterzeichner ab 10.00 Uhr besichtigt Die Eigentümerin der Sondereigentumseinheit Nr. I wurde mit Schreiben vom 23.05.2026 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungstermin informiert. Dennoch wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht bzw. ist die Eigentümerin nicht zum Ortstermin erschienen Auftragsgemäß wurde die weitere Ortsbesichtigung von außen durchgeführt, d.h. die Wertermittlung beruht auf dem äußeren Anschein u. den vorliegenden amtlichen Unterlagen. Aussagen über nicht prüfbare Umstände u. dem Zustand innerhalb des Gebäudes sind somit nicht möglich Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.30 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 Bad Kissingen) im Maßstab 1 : 1000 vom 05.04.2026 - Wohnungsgrundbuchauszug (Ramsthal, Blattstelle 2741), amtlicher Ausdruck vom 05.02.2026 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)

- Urkunde aus der Grundakte (Teilungserklärung gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz und Gemeinschaftsordnung) des Notariats Franz Zechiel, Hammelburg, vom 23. September 1985 (URNr. 1616/1985) aus der Grundakte des Grundbuchamtes Bad Kissingen
- Urkunde aus der Grundakte (Nachtrag zur Urkunde des Notars Franz Zechiel in Hammelburg vom 23. September 1985 -URNr. 1616-) des Notariats Franz Zechiel, Hammelburg vom 16. Januar 1989 (UrNr. 63/1989) aus der Grundakte des Grundbuchamtes Bad Kissingen

- Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen	- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Bad Kissingen (Stand 01.01.2024) - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Bad Kissingen - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch) - Eigene Berechnungen
- Weitere Recherchen	- Landratsamt Bad Kissingen (Altlastenkataster, Denkmalliste usw.) - Verwaltungsgemeinschaft Euerdorf (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Kasse usw.) - Vermessungsamt Bad Kissingen

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- Bundesland	Freistaat Bayern
- Regierungsbezirk	Unterfranken
- Stadt/Gemeinde	97729 Ramsthal
- Gemeindeteil/Straße	Leo-Günder-Straße 29

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- Amtsgerichtsbezirk	Bad Kissingen -Zweigstelle Hammelburg-
- Grundbuchamt	Bad Kisingen
- Grundbuch von	Ramsthal
- Band	67
- Blattstelle	2 741

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. des Grundstückes	1
- Gemarkung	Ramsthal
- Flurstücks- Nr.	1493/2
- Wirtschaftsart u. Lage	Leo-Günder-Straße 29, Gebäude und Freifläche
- Grundstücksgröße	330 m²
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. „I“ Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 67 Bl. 2741, 2742) Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteilen gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 23.09.1985 Übertragen aus Bd. 57 Bl. 2388 Eingetragen am 08.11.1985
- Bestand u. Zuschreibung	Gegenstand des Sondereigentums bezüglich zweier Räume geändert; gemäß Bewilligung vom 16.01. 1989; eingetragen am 19.05.1989

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- Lfd. Nr. der Eintragung	6
- Eigentümer	Sh. Grundbuch
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 1493/2 bzw. Sondereigentum Nr. I)
- Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum an Sondereigentum Nr. I
- Grundlage der Eintragung	Auflassung vom 25.08.2021; eingetragen am 09.02.2022

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	3
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 1493/2 bzw. Sondereigentum Nr. I)

- Lasten u. Beschränkungen

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 65/25); eingetragen am 05.02.2026

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

Ramsthal ist eine Gemeinde im Norden des Regierungsbezirks Unterfranken im Freistaat Bayern und gehört zum Landkreis Bad Kissingen. Der Ort liegt am Rand der fränkischen Weinlandschaft in einer reizvollen Hügellandschaft zwischen den Ausläufern der Rhön und dem Schweinfurter Becken. Die Gemeinde befindet sich etwa elf Kilometer nordöstlich der Kreisstadt Bad Kissingen und ist über regionale Straßenverbindungen gut an die umliegenden Städte und Gemeinden angebunden. Die naturräumliche Lage wird durch sanfte Muschelkalkhügel, bewaldete Höhenzüge sowie zahlreiche Weinberge geprägt, die das Landschaftsbild bestimmen und der Region ihren charakteristischen fränkischen Charakter verleihen

Ramsthal liegt in einem von kleinen Bachtälern durchzogenen Gebiet auf Höhen zwischen etwa 250 und 400 Metern über dem Meeresspiegel. Die Siedlung erstreckt sich überwiegend in einer geschützten Tallage und wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Streuobstwiesen und Weinbergen umgeben. Aufgrund der süd- und südwestexponierten Hanglagen herrschen günstige klimatische Bedingungen für den Weinbau, der seit Jahrhunderten eine bedeutende Rolle für die wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung des Ortes spielt. Die umliegende Landschaft zeichnet sich durch ein abwechslungsreiches Relief mit offenen Feldfluren, bewaldeten Kuppen und weiten Ausblicken über das fränkische Hügelland aus

Die geografische Lage zwischen den Mittelgebirgsräumen der Rhön und den fruchtbaren Gäulandschaften Mainfrankens sorgt für einen Übergangscharakter der Natur- und Kulturlandschaft

Während die höheren Lagen von Wäldern geprägt werden, dominieren in den tieferen Bereichen Ackerbau, Grünlandnutzung und Weinbau. Durch die Nähe zu den Erholungs- und Kurgebieten rund um Bad Kissingen besitzt Ramsthal zudem eine attraktive Lage für Naherholung und Tourismus. Wander- und Radwege erschließen die Umgebung und verbinden den Ort mit den benachbarten Gemeinden sowie den landschaftlich reizvollen Höhenzügen der Region. Insgesamt zeichnet sich Ramsthal durch seine verkehrsgünstige, zugleich aber landschaftlich ruhige Lage in einer traditionellen fränkischen Weinbauregion aus

Nächstgelegene größere Orte bzw. Städte sind die Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Südosten (ca. 18 km Entfernung) die Kurstadt Bad Kissingen (ca. 22.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 11 km Entfernung) sowie die alte Weinhandelsstadt Hammelburg (ca. 12.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 15 km Entfernung)

- *Einwohnerzahl* — Lt. Angabe der VGEM Euerdorf rd. 1.090 Einwohner (Stand 31.12.2025)
- *Gebietsfläche* — Lt. Angabe der VGEM Euerdorf beträgt die gesamte Fläche des Gemeindegebietes ca. 10,42 km²
- *Einwohnerdichte* — Ca. 105 Einwohner je Quadratkilometer
- *Höhenlage ü. NN.* — Gemeinde Ramsthal ca. 269 m ü. NN. im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 267 und 268 m ü. NN.
- *Bundesland* — Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* — Unterfranken
- *Landeshauptstadt* — München (ca. 1.505.000 Einwohner, ca. 291 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage* — Das Bewertungsgrundstück befindet sich ca. 35 Meter südwestlich der örtlichen Hauptstraße (= Kreisstraße KG 4), unmittelbar nordöstlich der Leo-Günder-Straße bzw. Ecke Verbindungsstraße Leo-Günder-Straße/Hauptstraße, unmittelbar nordöstlich des Neubaugebietes „Südlicher Ortsrand“
- *Wohnlage* — Durchschnittliche Wohnlage (eher dem Altort zuzurechnen, am Rande von nicht mehr jungem Neubaugebiet) ohne besondere Vor- oder Nachteile. Insgesamt rel. enge Nachbarschaftsbebauung, zudem Grundstück ohne nennenswerte Grün-/Freiflächen sowie KFZ-Abstellplätze

Von Weinbau und Tourismus geprägte Gemeinde mit jedoch kaum nennenswerter Infrastruktur

- *Geschäftslage*

Keine klassifizierte bzw. qualifizierte Geschäftslage, allerdings auch Lage innerhalb von dörflichem Mischgebiet im Sinne des § 5 BauNVO, d.h. prinzipiell nicht wesentlich störende, gewerbliche Nutzung (z.B. für Büro-/Praxiszwecke, Gastronomie, Einzelhandel o.ä.) vorstellbar (Bedarf jedoch nicht feststellbar)

- *Anbindung an das überregionale Straßennetz*

Die Gemeinde Ramsthal hat einen direkten Anschluss an die Kreisstraße KG 4

Die Bundesstraße 286 befindet sich in ca. 3 km Entfernung, die Bundesstraße 287 befindet sich in ca. 4 km Entfernung, die Bundesstraße 19 befindet sich in ca. 7 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 7 (Anschlußstelle Hammelburg) ist in ca. 9 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Anschlußstelle Bad Kissingen/Oerlenbach) ist in ca. 8 km Entfernung, die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Schweinfurt/Bergrheinfeld) ist in ca. 19 km Entfernung sowie die Bundeautobahn 66 (Dreieck Fulda) ist in ca. 54 km Entfernung zu erreichen

- *Flughäfen*

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Haßberge im ca. 40 km entfernten Haßfurt

Er befindet sich auf einer Höhe von 219 Metern über dem Meeresspiegel und verfügt über eine asphaltierte Start- und Landebahn in der Ausrichtung 11/29 mit einer Länge von 1.043 Metern und einer Breite von 23 Metern. Zugelassen ist der Platz für Flugzeuge, Hubschrauber, Motorsegler, Segelflugzeuge, Ultraleichtflugzeuge sowie Fallschirmsprungbetrieb bis zu einem maximalen Abfluggewicht von 5.700 Kilogramm

Heute zählt der Verkehrslandeplatz zu den meistgenutzten Flugplätzen Nordbayerns und stellt eine wichtige Verkehrsinfrastruktureinrichtung für die Region Main-Rhön dar. Er wird von Geschäftsreisenden, Luftrettungsdiensten, Vereinen, Flugschulen sowie nationalen und internationalen Unternehmen genutzt. Darüber hinaus finden regelmäßig Ausbildungs- und Übungsflüge von Bundespolizei und Streitkräften statt

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 31 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 122 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 202 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 141 km Entfernung) zu finden

- *Bahnhöfe*

Die Gemeinde Ramsthal selbst verfügt über keinen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn

Nächstgelegener Bahnhof ist der Bahnhof im ca. 4 km entfernten Euerdorf

Der Bahnhof Euerdorf liegt an der sogenannten Fränkischen Saaletalbahn zwischen Bad Kissingen und Gemünden am Main. Heute ist der Bahnhof ein kleiner, unbesetzter Haltepunkt des Regionalverkehrs. Er verfügt über Parkmöglichkeiten und bietet Verbindungen in Richtung Bad Kissingen, Hammelburg und Gemünden. Personal vor Ort gibt es nicht mehr, Reisende nutzen Fahrkartenautomaten oder digitale Angebote der Bahn

Ein weiterer Bahnhof bzw. DB-Haltepunkt befindet sich im ca. 5 km entfernten Oerlenbach bzw. in dessen Gemeindeteil Ebenhausen

Der Bahnhof Oerlenbach ist ein kleiner Haltepunkt an der Bahnstrecke Schweinfurt–Meiningen. Er wird heute von Regionalzügen bedient und bietet Verbindungen unter anderem nach Bad Kissingen, Schweinfurt und Meiningen. Der Haltepunkt verfügt über einen Bahnsteig und ist barrierefrei zugänglich. Obwohl der Haltepunkt Oerlenbach selbst vergleichsweise klein ist, besitzt die Gemeinde mit dem Bahnhof im Ortsteil Ebenhausen einen historisch bedeutenderen Eisenbahnknoten. Dort zweigt die Strecke nach Bad Kissingen von der Hauptstrecke Schweinfurt – Meiningen ab

- Omnibusverbindungen

Die Gemeinde Ramsthal ist über mehrere Buslinien an die umliegenden Orte angebunden

Regelmäßige Verbindungen bestehen insbesondere nach Bad Kissingen, Hammelburg und Schweinfurt. Zu den wichtigsten Linien zählen die Busse 741, 747, 749, 8165, 8167 und 8189. Die Linie 741 verbindet Ramsthal unter anderem über Aura an der Saale und Euerdorf mit Bad Kissingen. Mit der Linie 8167 bestehen Verbindungen über Elfershausen und Langendorf nach Hammelburg, während die Linie 8165 Fahrmöglichkeiten in Richtung Schweinfurt bietet

Die nächstgelegene Zusteigemöglichkeit zu den vor genannten Linien befindet sich in der Hauptstraße, somit in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsgrundstück

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

Überwiegend Wohnhäuser, z.T. auch landwirtschaftliche Gebäude

- Benachbarte (störende) Betriebe

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

- Beeinträchtigung durch/ Emissionen	Zum Zeitpunkt des Ortstermins, keine störenden Emissionen feststellbar (insgesamt ruhiges Wohngebiet)
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände	Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- Kindergärten u. Kinderhorte	In Ramsthal gibt es zwei wichtige Einrichtungen für die frühkindliche Betreuung. Das kommunale Zentrum ist das Kinderhaus Kunterbunt. Die dreigruppige Kindertagesstätte betreut Kinder von der Krippe bis zum Schuleintritt und arbeitet nach dem bayerischen Bildungs- und Erziehungsplan. Schwerpunkte liegen auf der Förderung von Selbstständigkeit und sozialen Kompetenzen. Zum pädagogischen Angebot gehören unter anderem Kreativstunden, Rhythmik, Bewegungs- und Turnangebote, Waldtage, Sprachförderung sowie eine gezielte Vorbereitung auf die Schule. Die Einrichtung verfügt über rund 50 Plätze und wird von der Gemeinde Ramsthal getragen Ein weiteres Betreuungsangebot bietet der Waldkindergarten Ramsthal. Hier verbringen die Kinder den Großteil ihres Tages in der Natur und lernen durch unmittelbare Erfahrungen im Wald. Naturpädagogik, Bewegung an der frischen Luft und das selbstständige Entdecken der Umwelt stehen im Mittelpunkt. Für schlechtes Wetter oder Unwetter gibt es eine beheizbare Schutzhütte beziehungsweise einen Ausweichraum im Ort. Der Waldkindergarten wurde vor einigen Jahren auf Initiative engagierter Eltern gegründet und hat sich als fester Bestandteil des Gemeindelebens etabliert
- Schulische Einrichtungen	Die Gemeinde Ramsthal verfügt heute über kein eigenes Schulhaus mehr (ehemalige Grundschule Ramsthal bereits seit 2013 geschlossen) Die Grundschule mit den Klassen eins bis vier ist die Einhard-Grundschule im ca. 4 km entfernte Euerdorf. Dort werden die Kinder in den Klassen ein bis vier unterrichtet. Neben den klassischen Fächern wie Deutsch, Mathematik und Sachunterricht legt die Schule besonderen Wert auf eine ganzheitliche Bildung, bei der auch soziale, kreative und naturwissenschaftliche Bereiche eine Rolle spielen. Ein besonderes Merkmal der Einhard-Grundschule ist ihr starkes Engagement im Bereich Umwelt- und Naturschutz. Sie wurde unter anderem als „Biosphären-Schule“ ausgezeichnet, da sie eng mit dem Biosphärenreservat Rhön, dem Naturschutzbund und weiteren Partnern zusammenarbeitet

Im Schulalltag spielen Projekte wie Schulgartenarbeit, Müllvermeidung, Recycling und Naturbeobachtungen eine große Rolle

Die Haupt- bzw. Mittelschule mit den Klassen fünf bis neun bzw. die Mittelschule mit den Klassen sieben bis zehn (sog. M-Zug bzw. Mittlerer-Reife-Zug an Hauptschulen) ist dem Schulverbund Hammelburg – Elfersthausen – Euerdorf mit dem Schulort Langendorf in ca. 11 km Entfernung zugeordnet (Johannes-Petri-Mittelschule Elfershausen-Langendorf)

Die Schule ist eher klein und überschaubar, was zu einer persönlichen Lernatmosphäre führt. Etwa 200 bis 240 Schülerinnen und Schüler besuchen die Schule, verteilt auf die beiden Schulstandorte Langendorf und Fuchsstadt

Ein wichtiger Bestandteil des Schulalltags ist die offene Ganztagsschule (OGTS). Dort können Kinder nach dem Unterricht betreut werden, essen, Hausaufgaben machen und an Freizeitangeboten teilnehmen. Außerdem gibt es Unterstützungssysteme wie Jugendsozialarbeit an Schulen, die bei schulischen oder persönlichen Problemen helfen

- Weiterführende Schulen

Eine Realschule (für ca. 800 Schüler) sowie ein Gymnasium (für ca. 1.100 Schüler) ist im ca. 11 km entfernten Bad Kissingen verfügbar

Die staatliche Realschule Bad Kissingen ist eine der wichtigsten weiterführenden Schulen im Landkreis Bad Kissingen und liegt zentral in der Stadt. Sie ist eine öffentliche Realschule, an der Schülerinnen und Schüler nach der 4. Klasse Grundschule in die Jahrgangsstufen 5 bis 10 wechseln und dort die mittlere Reife erwerben können

An der Schule werden verschiedene Wahlpflichtfächergruppen angeboten, sodass die Schüler ab der 7. Klasse eigene Schwerpunkte setzen können, zum Beispiel im wirtschaftlichen, technischen oder sprachlichen Bereich. Dadurch ist der Unterricht sowohl allgemeinbildend als auch praxisnah ausgerichtet. Die Schule hat rund 800 Schülerinnen und Schüler und ein großes Kollegium von etwa 60 bis 70 Lehrkräften, was sie zu einer der größeren Schulen in der Region macht

Ein wichtiger Teil des Schullebens ist die Berufsorientierung. Die Schule arbeitet eng mit der Agentur für Arbeit zusammen und unterstützt die Jugendlichen dabei, Praktika zu machen, Berufe kennenzulernen und den passenden Bildungsweg nach der Realschule zu finden

Die Realschule ist modern organisiert und bietet neben dem regulären Unterricht auch viele Projekte, AG´s und Veranstaltungen an, zum Beispiel im sportlichen, musischen oder sozialen Bereich

Ziel ist es, die Schüler nicht nur fachlich, sondern auch persönlich auf ihren weiteren Weg – sei es Ausbildung oder weiterführende Schule – vorzubereiten

Das einzige Gymnasium der Stadt Bad Kissingen ist das Jack-Steinberger-Gymnasium

Am Gymnasium können die Schülerinnen und Schüler ab der 5. Klasse starten und später zwischen verschiedenen Schulzweigen wählen, also je nach Interesse Schwerpunkte setzen. Dazu gehören ein sprachlicher Zweig, ein naturwissenschaftlich-technologischer Zweig und ein sozialwissenschaftlicher Zweig

Besonders bekannt ist das Gymnasium für seine vielfältigen Angebote außerhalb des normalen Unterrichts. Es gibt zum Beispiel Austauschprogramme mit anderen Ländern, zahlreiche Arbeitsgemeinschaften wie Theater, Musik oder Informatik und auch Wettbewerbe wie „Jugend forscht“ oder mathematische Olympiaden. Außerdem ist die Schule eine sogenannte Seminarschule, was bedeutet, dass dort auch Lehrkräfte ausgebildet werden

Zusätzlich stehen in Bad Kissingen Berufsschulen (z.B. Berufsfachschule für Krankenpflege, Landwirtschaftsschule usw.) sowie sonderpädagogische Einrichtungen (Franz-Prümmer-Schule) u. Erwachsenenbildungsstätten zur Verfügung

Ein weiteres Gymnasium (Frobenius-Gymnasium) sowie eine weitere staatliche Realschule (Jakob-Kaiser-Realschule) befindet sich zudem im ca. 15 km entfernten Hammelburg)

Die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen) befindet sich im ca. 18 km entfernten Schweinfurt

Die Julius-Maximilians-Universität mit Ihren zahlreichen Fakultäten (katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft) ist zudem im ca. 52 km entfernten Würzburg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

In der Gemeinde Ramsthal selbst bestehen lediglich Einkaufsmöglichkeiten für kurzfristige Einkäufe (z.B. Bäcker, Metzger, einige Direktvermarkter für landwirtschaftliche Produkte wie Gemüse, Wein usw.)

Rel. gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs (für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe) sind jedoch im ca. 4 km entfernt gelegenen Euerdorf gegeben (z.B. Bäcker, Metzger, Drogerie, REWE - Selbstbedienungsmarkt, Elektro - Fachgeschäft Getränkehandel, Schuhgeschäft, Pflanzenmarkt, Mützel-Modehaus usw.)

Ebenso sind dort die gängigen Dienstleister (Banken, Sparkassen, Frisöre, Handwerksbetriebe, Tankstelle usw.) vorhanden

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten bestehen zudem in der ca. 11 km entfernt gelegenen Stadt Bad Kissingen bzw. im Speziellen in dessen Gewerbegebieten „Bad Kissingen Süd“ (z.B. Aldi-Süd, Netto Marken-Discount usw.) sowie „Garitz Süd“ (z.B. Norma, Denn´s Biomarkt, Pflanzenmarkt Schlereth, Expert, AWG Mode-Center, Logo-Getränkehandel, Takko-Modemarkt, Mäc-Geitz usw.) bzw. ist die Stadt Bad Kissingen Einkaufsschwerpunkt für die Umlandgemeinden

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

In Ramsthal gibt es überraschend viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten, besonders wenn man bedenkt, dass es ein eher kleines Weindorf ist. Vieles spielt sich dabei rund um Vereine, Natur und Veranstaltungen ab

Der wichtigste Anlaufpunkt ist dabei der SV Ramsthal 1921 e.V., der große örtliche Sportverein. Dort gibt es mehrere Abteilungen wie Fußball, Tennis, Tischtennis, Turnen und Leichtathletik. Kinder, Jugendliche und Erwachsene können dort regelmäßig trainieren und an Spielen oder Wettkämpfen teilnehmen. Besonders der Fußball ist sehr aktiv, mit Jugend- und Herrenmannschaften, die auf dem Sportgelände „Am Sportplatz“ spielen

Neben dem Vereinssport gibt es in Ramsthal auch viel Bewegung in der Natur. Durch die Lage im Saaletal und in den Weinbergen führen zahlreiche Wander- und Spazierwege durch die Landschaft. Besonders bekannt sind die Weinerlebniswege rund um die Weinberge, bei denen man die Gegend erkunden und gleichzeitig etwas über den Weinbau lernen kann

Auch für Läufer und Radfahrer ist die Umgebung gut geeignet. Es gibt Strecken durch das Tal und die umliegenden Hügel, die sowohl für gemütliche Touren als auch für sportliche Aktivitäten genutzt werden. Außerdem finden in Ramsthal regelmäßig größere Sportevents statt, wie zum Beispiel der Wein-Berg-Lauf**,** der durch die Weinberge führt und Teilnehmer aus der ganzen Region anzieht

Für Kinder und Jugendliche gibt es zusätzlich Angebote wie Kinderturnen, Ferienprogramme und Freizeitaktionen über die Vereine, bei denen Sport und Gemeinschaft im Mittelpunkt stehen. Auch ein Generationenplatz mit Fitnessgeräten und eine Boule-Bahn bieten Möglichkeiten für Bewegung außerhalb des Vereinslebens

Die Nähe zur Kurstadt Bad Kissingen, der Stadt Hammelburg sowie die Nähe zum Naturpark Rhön u. die vom Weinbau geprägte Umgebung, unterstreichen den hohen Freizeit- u. Wohnwert der Gemeinde Ramsthal

Als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Ramsthal gelten insbesondere der Aussichtspunkt „terroir f“ – einer der „magischen Orte des Frankenweins“, der Besuchern spektakuläre Ausblicke über das Tal bietet, sowie der Altort selbst mit dem typischen fränkischen Dorfcharakter mit historischen Gebäuden, Winzerhöfen und Weingütern

- Vereinsleben

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

Neben den klassischen Sportvereinen bestehen hier zahlreiche aktive Vereine u. Interessengemeinschaften (z.B. kirchlicher u. kultureller Art)

In der Gemeinde Ramsthal sind insgesamt 16 aktive Vereine gemeldet

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Rund um Ramsthal gibt es einige sehr schöne Naherholungsgebiete und naturnahe Schutzräume, die stark von Weinbergen, Wäldern und dem Saaletal geprägt sind. Die Landschaft gehört zum Übergangsbereich zwischen Rhön und fränkischem Saaletal und ist dadurch besonders abwechslungsreich

Ein zentraler Erholungsraum sind die Ramsthaler Weinberge, die direkt an den Ort anschließen. Dort verlaufen mehrere Wein- und Wanderwege, die durch die Hänge führen und immer wieder tolle Aussichtspunkte über das Tal bieten

Im weiteren Umfeld spielt das Saaletal eine große Rolle als Natur- und Landschaftsraum. Der Flusslauf mit seinen Auen, Wiesen und bewaldeten Hängen ist in vielen Abschnitten als Landschafts- oder Naturschutzraum geschützt und bietet Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Diese Gebiete sind Teil des größeren Naturraums „Unteres Saaletal“, der sich über viele Kilometer entlang der Saale erstreckt und ein wichtiges Naherholungsgebiet der Region ist

Auch die umliegenden Hügel und Waldstücke rund um Ramsthal sind wichtige Erholungsflächen. Dort findet man ruhige Waldwege, Naturpfade und Strecken für Mountainbiker oder Wanderer. Besonders im Bereich zwischen Ramsthal, Euerdorf und den höher gelegenen Lagen Richtung Rhön entstehen viele abwechslungsreiche Routen mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden

Des Weiteren ist die Gemeinde Ramsthal ein zentral gelegener Ausgangspunkt in weitere Naherholungs- u. Naturschutzgebiete (z.B. Saale- u. Schondratal, NSG Schwarze Berge, Biosphärenreservat Lange Rhön, NSG Hohe Rhön usw.)

Weitere Naturparks (z.B. Naturpark Spessart, Hassberge, Steigerwald, Thüringer Wald usw.) sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar

- Medizinische Versorgung

In der Gemeinde Ramsthal selbst ist kein Mediziner Niedergelassen

Für die hausärztliche Versorgung nutzen viele Einwohner die nahe gelegenen Arztpraxen in Euerdorf, Bad Kissingen oder Oberthulba

Im benachbarten Euerdorf sind zwei Allgemeinmediziner, ein Zahnarzt und ein Psychotherapeut niedergelassen

Ergänzend stehen in Euerdorf ein Physiotherapeut sowie ein Logopäde zur Verfügung

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

Für fachärztliche Behandlungen und Krankenhausaufenthalte profitieren die Einwohner von der Nähe zur Kurstadt Bad Kissingen. Dort befindet sich das HELIOS St. Elisabeth Krankenhaus mit einer Notaufnahme und zahlreichen Fachabteilungen (Allgemein- und Viszeralchirurgie, Anästhesie, Intensiv- und Notfallmedizin, Akutgeriatrie, Frauenheilkunde, Kardiologie, Orthopädie, Unfallchirurgie, Pneumologie, Radiologie, Urologie, plastische und ästhetische, Schmerzmedizin und Palliativmedizin). Darüber hinaus verfügt das Krankenhaus über eine Intensivstation, moderne bildgebende Diagnostik (CT, MRT, Röntgen) sowie verschiedene ambulante Versorgungsangebote. Die Klinik behandelt jährlich rund 25.000 Patientinnen und Patienten und beschäftigt mehr als 550 Mitarbeitende

Eine gute kurmedizinische Versorgung ist ebenfalls durch die Nähe zu den Kurstädten Bad Kissingen, Bad Neustadt, Bad Bocklet usw. gewährleistet

- Kirchen

Die religiöse Prägung von Ramsthal ist traditionell stark römisch-katholisch. Das Dorf gehörte jahrhundertelang zum Einflussbereich des Hochstifts Würzburg, was die katholische Tradition bis heute deutlich prägt. Mittelpunkt des kirchlichen Lebens ist die katholische Pfarrkirche St. Vitus, die seit 1688 eine eigenständige Pfarrei ist und heute zur Pfarreiengemeinschaft „Saaletal“ gehört. Daneben gehört auch die Marienkapelle (Bergkapelle) zum religiösen Leben des Ortes

Auch heute stellt die katholische Kirche die mit Abstand größte Religionsgemeinschaft in Ramsthal. Nach den Ergebnissen des Zensus 2022 waren von rund 1.110 Einwohnern etwa 804 römisch-katholisch, rund 50 evangelisch und etwa 256 Personen gehörten anderen Religionen an oder waren konfessionslos. Damit sind etwa drei Viertel der Bevölkerung katholisch

Die evangelische Gemeinde bildet eine kleinere Minderheit. Evangelische Christen besuchen in der Regel die zuständigen Kirchengemeinden in den Nachbarorten beziehungsweise im Raum Bad Kissingen. Daneben leben in Ramsthal – wie in vielen Gemeinden – Menschen ohne Konfession oder mit anderen religiösen Hintergründen, ihr Anteil ist in den letzten Jahrzehnten gewachsen

Im nahe gelegenen Bad Kissingen befindet sich zudem auch ein jüdisches Gebetshaus u. eine griechisch-/orthodoxe Gemeinde

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener etablierter Religionen, wie z.B. Königreichsaal der Zeugen Jehovas, Gebetshaus der Neuapostolen, islamische Moschee usw. befinden sich im Stadtgebiet des ca. 18 km entfernten Schweinfurt

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort Ramsthal ist vor allem durch den Weinbau, das regionale Handwerk, den Tourismus und kleinere Gewerbebetriebe geprägt. Als traditionsreicher Weinort im Landkreis Bad Kissingen verfügt Ramsthal zwar nicht über große Industrieunternehmen, besitzt aber eine stabile Wirtschaftsstruktur mit vielen familiengeführten Betrieben und einer engen Verbindung zur regionalen Wertschöpfung

Die wichtigste wirtschaftliche Säule ist -wie bereits erwähnt- der Weinbau. Bereits seit dem Jahr 1122 ist der Weinbau in Ramsthal urkundlich nachgewiesen. Mehrere Weingüter erzeugen hochwertige Frankenweine und vermarkten diese direkt an Kunden, Besucher und Gastronomiebetriebe. Zu den bekannten Betrieben gehören unter anderem die Weingüter Baldauf, Keller, Neder und Gündling

Neben Wein werden teilweise auch Brände, Liköre und regionale Spezialitäten hergestellt

Eng mit dem Weinbau verbunden ist der Tourismus. Ramsthal profitiert von seiner Lage im fränkischen Saaletal nahe Bad Kissingen und am Rand des Biosphärenreservats Rhön. Weinwanderwege, das „terroir f“ als einer der magischen Orte des Frankenweins, Weinfeste, Weinproben und Übernachtungsangebote locken Besucher in den Ort und stärken Gastronomie, Beherbergungsbetriebe und Direktvermarkter

Darüber hinaus spielen Handwerk, Landwirtschaft und regionale Nahversorgung eine wichtige Rolle. Im Ort gibt es einen Bäcker, einen Metzger, einen Bauernladen sowie verschiedene Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe. Diese sichern die Grundversorgung und schaffen Arbeitsplätze vor Ort

Für Unternehmen ist auch die gute Verkehrsanbindung interessant. Die Autobahn A71 ist nur wenige Kilometer entfernt und verbindet die Region mit Schweinfurt, Erfurt und dem süddeutschen Raum. Gleichzeitig profitieren die Einwohner von der Nähe zur Kur- und Kreisstadt Bad Kissingen, die als wichtiger Arbeits- und Dienstleistungsstandort der Region fungiert

Insgesamt präsentiert sich Ramsthal als kleiner, aber wirtschaftlich gesunder Weinort, dessen Stärke in der Verbindung von Weinbau, Tourismus, regionaler Vermarktung und hoher Lebensqualität liegt. Die wirtschaftliche Entwicklung wird dabei weniger von Industrie als vielmehr von mittelständischen Familienbetrieben, Landwirtschaft und dem Fremdenverkehr getragen

Ein negativer Pendlersaldo von -380 bei rd. 430 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein schlechtes Arbeitsplatzangebot innerhalb der Gemeinde Ramsthal auf (lediglich ca. 50 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze im Marktgebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreises Bad Kissingen beträgt im Berichtsmonat Mai 2026 rd. 3,50 % und liegt damit leicht unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 4,00 %

- Steuerhebesätze	
a) Grundsteuer A	360 %
b) Grundsteuer B	340 %
c) Gewerbesteuer	340 %
- Zentralitätsstufe	Nichtzentraler Ort im Einzugsbereich des Mittelzentrums Bad Kissingen

- Gebietskategorie	ALR-H (allgemeiner ländlicher Bereich mit besonderem Handlungsbedarf)
- Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Bad Kissingen beträgt ***98,20***
	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
	Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100, d.h. die Kaufkraft der Einwohner des Landkreises Bad Kissingen verfügt im Mittel über 98,20 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft
- Umsatzkennziffer	Die Umsatzkennziffer je Einwohner bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100
	Liegt der in dieser Region getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner über 100, so bedeutet das, dass der getätigte Einzelhandelsumsatz über dem Bundesdurch-schnitt liegt u. umgekehrt
	Die Umsatzkennziffer des Landkreises Bad Kissingen beträgt ***83,60***, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 16,40 % 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 Bad Kissingen ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von ***85,13***

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- Straßenart	Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße
- Zufahrtsmöglichkeiten	Das Bewertungsgrundstück in der Leo-Günder-Straße ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)

	Zufahrtsverhältnisse stellenweise rel. eng jedoch auch für Schwerlastverkehr prinzipiell möglich Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstücks 30 km/h
- Straßenausbau	Die Straßen im Bereich des Bewertungsgrundstücks sind rel. einfach jedoch voll ausgebaut Separate bzw. baulich getrennte Gehwege sind insbesondere im Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht vorhanden, im weiteren nordwestlichen und südöstlichen Bereich der Leo-Günder-Straße einseitig der Fahrbahn befestigte Gehwege vorhanden (Befestigung Fahrbahn- u. Gehwege Bitumen-Schwarzdecke) Straßenlaternen sind in unregelmäßigen Abständen (einseitig der Fahrbahn) installiert Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes ca. 5,00 m im Mittel
- Öffentliche Stellflächen	Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstücks muss -u.a. auf Grund der geringen Fahrbahnbreite und der fehlenden Gehwege- als Schwierig eingestuft werden Zahlreiche Stellplätze sind jedoch im weiteren nordwestlichen und südöstlichen Verlauf der Leo-Günder-Straße vorhanden Die dort vorhandenen Stellflächen unterliegen keiner zeitlichen Beschränkung und sind im Übrigen kostenfrei Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als eher gering bzw. als nur durchschnittlich hoch eingestuft werden
- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Öffentliches Kanalnetz - Elektrische Energie - Wasser - Telefon - Fernseh-Erdkabel - DSL-Internet (z.B. Vodafone GigaZuhause 16 mit bis zu 2 Mbit/s im Download und bis zu 0,5 Mbit/s im Upload) - Kabel-Internet (z.B. Vodafone GigaZuhause 1000 Kabel mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 75 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	Annähernd rechteckig (sh. Katasterplan in Anlage)
- Straßenfrontlänge	Die Straßenfrontlänge zur Leo-Günder-Straße beträgt rd. 42,50 m, zum Verbindungsweg zwischen Hauptstraße und Leo-Günder-Straße beträgt rd. 7,50 m
- Grundstücksbreite	Die mittlere Grundstücksbreite (von Nordwesten nach Südosten) beträgt rd. 43,00 m im Mittel
- Grundstückstiefe	Die mittlere Grundstückstiefe (von Südwesten nach Nordosten) beträgt ca. 7,50 m
- Grundstückstopographie	Grundstück leicht über die Nord- bzw. Nordwestachse fallend (Höhenunterschied von Südosten nach Nordwesten ca. 1,00 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 der Ramsthaler Bach bzw. die fränkische Saale) sind negative Grundwassereinflüsse nicht zu befürchten, bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht 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 Bad Kissingen, ist das Flurstück 1493/2 der Gemarkung Ramsthal, 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	Keine bekannt. Die Wertermittlung geht auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus
- Oberflächenbeschaffenheit	Soweit ersichtlich, sind ca. 65 % des Grundstückes mittels der aufstehenden Baukörper sowie wasserundurchlässiger Bodenbefestigung versiegelt Die Wertermittlung geht davon aus, dass anfallendes Oberflächenwasser entweder durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz oder durch ausreichende Sickerflächen auf eigenem Grund abgeleitet 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 Bad Kissingen 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 Verwaltungsgemeinschaft Euerdorf befindet sich der Bereich um das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Ensembleschutzbereiches, d.h. mit Auflagen wegen ortsbildprägender Bausubstanz ist in diesem Bereich von Ramsthal nicht zu rechen Auch augenscheinlich besteht in der näheren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble
- Umlegungs-, Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren	Lt. Aussage der Verwaltungsgemeinschaft Euerdorf ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen, bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet

Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen u. den damit verbundenen Kosten zu rechnen

- Beitragssituation

Lt. Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Euerdorf ist für das Bewertungsgrundstück der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch sowie der Kanalbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz und der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Ramsthal nach derzeitiger Akten- u. Rechtslage geleistet

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Erschließungsbeitragspflichtigen Maßnahmen geplant

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

Die genaue Höhe der bisher veranlagten Beiträge ist jedoch nicht bekannt

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht

Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der verbindlichen Bauleitplanung mit dem vor Ort vorgefundenen Objekt wurde -soweit von außen möglich- stichpunktartig überprüft

Nach Rücksprache mit der Verwaltungsgemeinschaft Euerdorf sowie Einsicht der Bauakte, kann davon ausgegangen werden, dass die formelle u. materielle Legalität der baulichen Anlagen gewährleistet ist

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind weder der VGEM Euerdorf, noch dem Landratsamt Bad Kissingen bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie der Richtigkeit der Darstellung in den beigefügten Planunterlagen kann jedoch keine Gewähr übernommen werden (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)

- Stand der Bauleitplanung

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor (unbeplanter Innenbereich), demnach richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.....), d.h., hier hat sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise u. der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen

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. Angabe der VGEM Euerdorf handelt es sich -gemäß Flächennutzungsplan- um eine gemischte Baufläche (M)

- Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. nach der Eigenart der näheren Umgebung, handelt es sich um ein Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen u. der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben

Auf die Belange der land- u. forstwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

1 Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen u. Wohngebäude
2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten u. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
3 Sonstige Wohngebäude
4 Betriebe zur Be- u. Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6 Sonstige Gewerbebetriebe
7 Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
8 Gartenbaubetriebe
9 Tankstellen

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden (= Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind)

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Grundflächenzahl -in dörflichen Mischgebieten- 0,60, d.h. 60 % 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 0,80 kann zugelassen werden (sh. BauNVO § 19) 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)	§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Geschossflächenzahl -in dörflichen Mischgebieten- 1,20 Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (sh. BauNVO § 20, Abs. 2) § 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog
- Erforderliche Stellplätze	Auf dem Grundstück sind zwei Garagenstellplätze realisiert, allerdings umfasst das Sondereigentum Nr. I keinen dieser Stellplätze bzw. ist dem Sondereigentum I keiner dieser Stellplätze -z.B. in Form eines Sondernutzungsrechtes- zugeordnet Grundsätzlich entspricht dies nicht den Anforderungen an Art. 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ramsthal sowie der Richtlinie des bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 Die Wertermittlung geht jedoch davon aus, dass ggf. geeignete Maßnahmen zur Erfüllung der Stellplatzpflicht getroffen wurden (z.B. in Anlehnung an Art 47, Abs. 3, Satz 3 der Bayerischen Bauordnung)

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- Gebäudeart u. Nutzung	Eigentumswohnanlage, bestehend aus zwei Doppelhaushälften (linke Doppelhaushälfte = Sondereigentum Nr. I: teilunterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, rechte Doppelhaushälfte = Sondereigentum Nr. II: vermutlich teilunterkellert, zweigeschossig, vermutlich ausgebautes Dachgeschoss sowie Doppelgarage) Bewertungsgegenstand ist lediglich das Sondereigentum Nr. I (= linke Doppelhaushälfte)
- Grundrissgestaltung	Wie bereits beschrieben umfasst das bewertungsgegenständliche Sondereigentum Nr. I die gesamte linke Doppelhaushälfte (von Leo-Günder-Straße aus gesehen)

	Grundrissgestaltung sh. Planunterlagen in der Anlage, tatsächliche Grundrissgestaltung vermutlich jedoch stark abweichend von den beigefügten Planunterlagen (tatsächlich vermutlich vier Schlafräume (ein Schlafraum vermutlich mit separatem Ankleidezimmer) großzügige Küche, Wohnzimmer, ein großes Badezimmer im Erdgeschoss sowie ein kleineres Bad im Obergeschoss und Loggia (Achtung Ausbauarbeiten -insbesondere im EG- vermutlich großteils nicht fertiggestellt)
- Erweiterungsmöglichkeiten	Abgesehen von Fertigstellung des Ausbaus, keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar
- Deckennutzlasten	Statische Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keine derartigen Unterlagen bei Behörden verfügbar Die Wertermittlung geht davon aus, dass die vorhandenen Decken gemäß ihres jeweiligen Nutzungszweckes bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit (mindestens für Wohnzwecke) aufweisen

4.2 Flächen u. Massen

- Vorbemerkung	Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der Aufteilungspläne aus dem Besitz des Grundbuchamtes Bad Kissingen durchgeführt Für die Übereinstimmung aller Maß- u. Flächenangaben mit der Wirklichkeit kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)
- 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>*
Sondereigentum Nr. I	**rd. 112 m² (Erd- + Obergeschoss)**
- 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 (WoFlV 2004) zählen *<u>NFL demnach:</u>*
Sondereigentum Nr. I	**rd. 17 m² (Kellergeschoss)**
- 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

BGF demnach:

Sondereigentum Nr. I **rd. 245 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

BRI demnach:

Sondereigentum Nr. I **rd. 531 m³**

- Funktions- u. Nutzungskennzahlen

BGF/BRI :	245 m²	: 531 m³	=	0,46	(normal)
WFL/BRI :	112 m²	: 531 m³	=	0,21	(normal)
WFL/BGF:	112 m²	: 245 m²	=	0,46	(normal)

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
Sondereigentum Nr. I

Unbekannt, vermutlich zwischen 1971 und 1974 (Grundsubstanz vermutlich älter)

- Sanierung/Modernisierung
Sondereigentum Nr. I

- Erneuerung der Fenster und der Haustür ca. 2022, ansonsten nicht feststellbar (lt. Anzeige bei ebaykleinanzeigen: neue Elektrik, neue Wasser- und Abwasserleitungen, Fußbodenheizung im Erdgeschoss inklusive Estrich, Heizkörper im Obergeschoss sowie teilweise tapezierte Wände)

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 08.06.2026

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann ein Anspruch auf Vollständigkeit nicht erhoben werden

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

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen, sowie die statische Tragfähigkeit von einzelnen Bauteilen konnte aus vor genannten Gründen nicht überprüft werden. Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit wird jedoch -soweit vorhanden- (ohne Anspruch auf Richtigkeit) unterstellt

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung ***<u>-Sondereigentum I:</u>***

- Fundamente/Gründung	Nicht feststellbar, vermutlich Stampfbeton-Streifenfundamente bzw. Beton- Sohl- bzw. Kellersohlplatte
- Außenwände	Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich Schwerbeton-Mauerwerk, Geschoss-Umfassungswände vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk o.ä.
- Innenwände	Nicht feststellbar (vermutlich wie außen)
- Decken	
Konstruktion	Nicht feststellbar (vermutlich z.T. schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken), z.T. Holz-Balkendecken
Aufbau	Nicht feststellbar
Untersichten	Nicht feststellbar
- Dach	
Konstruktion	Soweit erkennbar, Nadelholz-Dachstuhl (vermutlich Sparrendachstuhl)
Wärmedämmung	Nicht feststellbar (eventuell alukaschierte Mineralwolle zwischen Sparren
Eindeckung	Soweit erkennbar, Ton-Ziegel (Falzziegel)
Rinnen u. Fallrohre	Verzinktes Stahlblech (großteils gestrichen)
- Treppen	Nicht feststellbar
- Wandbehandlung	
außen	Sockel Zementputz mit Farbanstrich, ansonsten mineralische Rauputzflächen mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht
innen	Nicht feststellbar
- Fenster	Erdgeschoss Kunststoff-Isolierglasfenster (dreifachverglast), Obergeschoss -soweit erkennbar- größtenteils lackierte Holz-Verbundfenster, ansonsten wie vor
- Sonnenschutz	Mechanische Kunststoff-Rollläden
- Türen	
Eingangstüren	Kunststoff-Füllungstür mit Lichtausschnitt
Innentüren	Nicht feststellbar

- Fußböden	Nicht feststellbar
- Heizung	
Zentrale	Nicht feststellbar (vermutlich keine)
Warmwasserbereitung	Nicht feststellbar (vermutlich keine)
Heizkörper	Nicht feststellbar (eventuell nur im OG vorhanden)
Brennstoffbevorratung	Nicht feststellbar (vermutlich keine)
- Installation	
Frischwasser	Nicht feststellbar
Heizleitungen	Nicht feststellbar
Abwasser	Nicht feststellbar
- Sanitär	
1.OG Altbau (SE Nr. II)	Nicht feststellbar (vermutlich größerer Nassraum im EG und kleinerer Nassraum im OG)
- Elektro	Nicht feststellbar
- Besondere Bauteile	----
- Wärmeschutz	Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch bestenfalls DIN 4108 – 1. Änderung von 1974 bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1984 entsprechend Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV von außen nicht erkennbar, jedoch zu vermuten (z.B. Dämmung zum unausgebauten Dachraum u.ä.) 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 nach Baujahr 1965- bereits seit 01.07.2008 verstrichen)
- Schallschutz	Von außen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar, Trennwand zum Nachbargebäude (Sondereigentum Nr. II) lediglich einschalig
- Brandschutz	Von außen keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar
- Nebengebäude	---
- Außenanlagen	Rückwärtiger Zugang zum Kellergeschoss verwilderte Rasenfläche, ansonsten keine Außenanlagen
- Belichtung u. Belüftung	Durchschnittliche bzw. normale Verhältnisse, Baukörper dreiseitig belichtet (Belichtungsrichtungen Südwesten, Nordwesten und Nordosten)

- Architektonische Baugestaltung

Baukörper ohne Besonderheiten, Zweckbau mit teilw. typischen gestalterischen Merkmalen der damaligen Zeit, in derzeitigen Zustand wenig attraktiv wirkend

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- u. Bauschäden

Sondereigentum I

- Innenausbau vermutlich nicht abgeschlossen (insbesondere EG augenscheinlich ohne nennenswerten Ausbau)
- Erhebliche Putz- u. Anstrichmängel außen (insbesondere im Bereich der Fenster, der Eingangstür usw.)
- Vermutlich vollständig fehlende Heizungsanlage samt Warmwasserbereitung und Schornstein

- Tierische Schädlinge

Sondereigentum I

Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben

- Pflanzliche Schädlinge

Sondereigentum I

Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben

- Gesundheitsgefährdende Baumaterialien

Sondereigentum I

Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd usw.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben

- Bauunterhalt

Sondereigentum I

Von außen wenig gepflegt wirkender Baukörper, gewisse Modernisierungsmaßnahmen vermutlich bereits ausgeführt, Qualität der Ausführung jedoch eher zweifelhaft

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Sondereigentum Nr. I handelt es sich um eine Sondereigentumseinheit innerhalb einer Wohnanlage mit zwei Wohneinheiten

Im speziellen handelt es sich bei dem Sondereigentum Nr. I um eine teilunterkellerte (Kellergeschoss augenscheinlich nur von außen zugänglich), zweigeschossige Doppelhaushälfte mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach)

An dem vermutlich Anfang der 1970er Jahre erbauten Anwesen, wurden vermutlich mit Schwerpunkt 2022 gewisse Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt (teilw. Erneuerung der Fenster, der Hauseingangstür, vermutlich Veränderung der Grundrissgestaltung, teilw. Erneuerung der Installation u.ä.). Da eine Innenbesichtigung der Sondereigentumseinheit jedoch nicht ermöglicht wurde, sind tiefergehende Aussagen zum Umfang der Ausbauarbeiten und zur Qualität der Ausführung jedoch keine Aussagen möglich. Lt. einer Offerte auf ebay-Kleinanzeigen (Offerte inzwischen gelöscht) jedoch noch erheblicher Fertigstellungsbedarf (insbesondere vollständig fehlende Heizungsanlage u.v.m.)

Das Sondereigentum Nr. I umfasst keinerlei Sondernutzungsrechte (z.B. einen Garagen- bzw. KFZ-Abstellplatz) und keine nennenswerten Außenflächen (selbst Zugang zum Kellergeschoss des Sondereigentums Nr. I prinzipiell Gemeinschaftseigentum)

Insgesamt durchschnittliche, ländlich geprägte Wohnlage zwischen Altort und nicht mehr ganz jungem Neubaugebiet, innerhalb eines stark von Weinbau geprägten Ortes mit lediglich einfachen infrastrukturellen Einrichtungen

Sondereigentum Nr. I vermutlich von der Eigentümerin vollständig selbst genutzt bzw. leerstehend, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht, bzw. ist dahingehend nichts bekannt

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

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- und Zweifamilienwohnhäusern Anwendung

Eventuell erscheint es sinnvoll, die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren (§ 17 – 20 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 eine Sondereigentumseinheit mit Einfamilienwohnhaus-Charakter (prinzipiell handelt es sich um eine Doppelhaushälfte)

Das Gebäude ist nicht primär für Vermietungszwecke konzipiert bzw. stehen derartige Erwägungen in der Regel nicht im Vordergrund der Erwerbs-/Nutzungskriterien

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, Abs. 1, 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 im Sinne des § 16 ImmoWertV 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 beim Landratsamtes Bad Kissingen (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Ramsthal bzw. für die Bodenrichtwertnummer 14201001 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwerte von 45.- €/m² für baureifes Land im dörflichen Mischgebiet

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

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch lediglich 330 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- und Zweifamilienhausgrundstücken)

Der Umrechnungskoeffizient (UK) bei einer Grundstücksgröße von 700 m² (= Vergleichsobjekt) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 330 m² (= Bewertungsobjekt) beträgt dieser 1,03 (Koeffizient für ein Grundstück mit 500 Quadratmetern Fläche, da weiter Extrapolation der Koeffizienten über diesen Bereich hinaus nicht sachgerecht)

Umrechnungskoeffizient bei 330 m² demnach: (1,03 : 1,00) = 1,03

Bodenwert bei 330 m² demnach: 45.- € x 1,03 = 46,35 €/m²/rd. 46.- €/m²

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

Eine Anpassung des 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 Landratsamtes Bad Kissingen (für die Gemarkung Ramsthal, Bodenrichtwertnummer 14201001) mit 46.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert Fl. Nr. 1 493/2 (zum 08.06.2026) demnach:

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (angepasst)	:	46,00 €/m² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	330,00 m²
=		=
Gesamtbodenwert (ebf.)	***:***	***15 180,00 €***
Daraus 1/3 Miteigentumsanteil Sondereigentum I	***:***	***5 060,00 €***

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. I *(zum 08.06.2026):*	***5 060.- (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*
1493/2	- Doppelhaushälfte	245 m²	26 u. 47

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***
1493/2	-Doppelhaush.	69 % aus Typ 2.32 (Kopfhaus) 31 % aus Typ 2.12 (Kopfhaus)	mittel mittel	69 % x 625.- = 431.- 31 % x 600.- = 186.- } 617.-

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*
1493/2	-Doppelhaushälfte	14 %	14 %

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)	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 1.100)	0,91 – 1,05	gewählt	0,91
Korrekturfaktor Marktlage (neutral)	0,90 – 1,10	gewählt	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 (Juni 2026) muss berücksichtigt werden

Dies vollzieht sich mittels des vom statistisches Bundesamtes ermittelten Baupreisindexes für den Neubau konventionell gefertigter Gebäude (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

Bei der Restnutzungsdauer handelt es sich nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV um die Anzahl der Jahre in welchen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung noch wirtschaftlich nutzbar sind. So können durchgeführte Modernisierungen oder Instandsetzungen, gleichwohl aber auch unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen

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 NHK 2000 bzw. WertR 06, 10. Auflage 2010, Seite 34, Abbildung 14 kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wie folgt beziffert werden:

- Doppelhaushälfte (Massivbau) : 60 bis 80 Jahre (gewählt 80 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:

- Doppelhaushälfte (Massivbau) : 80 Jahre – 55 Jahre = RND: 25 Jahre

) 1971 als Ursprungsbaujahr angenommen

Gewählte wirtschaftliche RND: *-Doppelhaushälfte*	***25 Jahre (bei GND 80 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***
1493/2	-Doppelhaushälfte	55	----------	80	----------	68,75 %

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 vermutlich erheblich bzw. ist der Ausbau augenscheinlich nicht fertiggestellt. Ich halte deshalb nachfolgen aufgeführte Kosten für erforderlich (ohne Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit):

Fl. Nr.	*Mängelbeschrieb*	*Beseitigungskosten (p.g.)*
1493/2	- Einbau Heizung samt Brennstoffbevorratung, Warmwassererzeugung und Außenkamin	20 000.-
	- Fertigstellung Ausbau Erdgeschoss (~ 56 m² x 500.-)	28 000.-
	- Fertigstellung Ausbau Obergeschoss (~ 56 m² x 300.-)	16 800.-
	- Fassadenarbeiten (pauschal geschätzt)	3 000.-
	- Sonstiges (Sicherheitsabschlag wegen anzunehmendem Reparaturstau wegen nicht möglicher Innenbesichtigung)	5 000.-
Beseitigungskosten zusammen		***72 800.-***

7.3.10 Außenanlagen

Soweit die Außenanlagen nicht bereits vom Bodenwert miterfasst 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 wenigen 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 u 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 nach DIN 277/2005 innerhalb der Bereiche „C“ (z.B. auskragende Balkone u.ä.) liegen

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.)

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

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: -Sondereigentum I

Brutto-Grundfläche (in m²)	*(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 33)*	*m²*	*245 m²*
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	*(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 33)*	*€*	*617.-*
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		*€*	*151 165.-*
x			
Korrekturfaktor	*(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 34)*		*0,96*
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		*€*	*145 118.-*
+			
Baunebenkosten (14 % aus 145 118.-)	*(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 34)*	*€*	*20 317.-*
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		*€*	*165 435.-*
x			
Baupreisindex	*(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 34)*		*2,250*
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		*€*	*372 229.-*
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	*(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 36)*	*€*	*72 800.-*
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		*€*	*299 429.-*
-			
Wertminderung wegen Alters (68,75 % aus 299 429.-)	*(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 35)*	*€*	*205 857.-*
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		***€***	***93 572.-***

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 93 572.- : 531 m³ = 176.-

Wert der Außenanlagen *(Zeitwert zum Stichtag)*

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	500.-	
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.)	€	1 500.-	
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	----------	*entsprich rd. 2,14 % des*
- Stützwände/Einfassungen	€	----------	*Gebäude-Sachwertes*
- Einfriedungen/Freitreppen	€	----------	
- Sonstiges	€	----------	
zusammen		→	€ 2 000.-

Wert des Zubehörs (Zeitwert zum Stichtag)	€	----------
Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile (Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 36 Pkt. 7.3.11	€	----------
Wert der sonstigen Anlagen	€	----------

Zusammenstellung S a c h w e r t :

Bodenwertanteil (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 36)			€	5 060.-
Wert der baulichen Anlagen:				
rechnerischer ***Gebäudesachwert*** - Sondereigentum I (sh. Seite 38 Pkt. 7.4.1)	€	93 572.-		
Wert der ***Außenanlagen*** (sh. Seite 38)	€	2 000.-		
Wert der ***besonders zu veranschlagenden Bauteile*** (sh. oben)	€	----------		
Wert des ***Zubehörs*** (sh. oben)	€	----------		
Wert der baulichen Anlage zusammen			€	95 572.-
Rechnerischer Sachwert des bebauten **Grundstückes**			**€**	**100 632.-**

Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag	***€***	***101 000.-***

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 Bodenwertanteil sh. Seite 36 Pkt. 7.2.4

Bodenwertanteil Fl. Nr. 1493/2 demnach *(zum 08.06.2026)*	***: 5 060.- €***

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 (WoFlV) 2004

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

Das Sondereigentum Nr. I scheint leer zustehen, bzw. ist dieses vermutlich von der Eigentümerin der Sondereigentumseinheit Nr. I selbst genutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt

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

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei vergleichbarem Baujahr (1971) und vergleichbarer Wohnungsgröße (über 80 Quadratmeter Wohnfläche) und guter Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche, und Zentralheizung von 5,60 bis 6,20 €/m² gezahlt

Für Wohnungen innerhalb von Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern ist dieser Mietansatz erfahrungsgemäß um 5 % zu erhöhen (u.a. wegen umfänglicher Nebenflächen wie Keller, Garten usw.). Da im vorliegenden Bewertungsfalle die typischen Vorzüge eines Einfamilienwohnhauses jedoch entfallen, wird auf diese Erhöhung jedoch verzichtet

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am oberen Wertniveau (6,20 €/m²) für angemessen

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Sondereigentum Nr. I	112 m²	6,20	694,40	8 332,80
Summe (R o h e r t r a g)			***694,40***	***8 332,80***
Rohertrag gerundet				***8 333,00***

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 2 % des Rohertrages genannt

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26 Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 429.- € je Eigentumswohnung u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **5,15 %**

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 17 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,95 € 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

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **21,92 %**

Gewählte Instandhaltungskosten:	***19 % 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

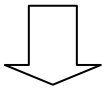
Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 167.- € jährlich angespart

Bei einer durchschnittlichen Leerstandzeit von 3 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 Monaten bis zur Neuvermietung zur Folge haben, sind diese Beträge 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 % + 19 % + 3 %) = 26 %***

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 (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke/Eigentumswohnungen) im eher ländlich geprägten Bereich, wird dort ein Zinssatz zwischen 2,00 und 4,00 % vorgeschlagen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am unteren bis mittleren Wertniveau (weil Einfamilienhauscharakter) für angemessen

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

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 35 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:	***25 Jahre***

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 25 J. RND u. 2,50 % LZ:	***18,42***

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

Sh. Seiten 36 Pkt. 7.3.9

Baumängel u. Bauschäden demnach: *(72.800.- - 68,75 %)*	***22 750.-***

7.6 Ertragswert

7.6.1 Ertragswertberechnung: -Sondereigentum I

Mietertrag/Jahresrohertrag	*sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 40)*	€		*8 333.-*
-				
Bewirtschaftungskosten *(26 % aus 8 333.-)*	*sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 42)*	€	-	*2 167.-*
=				
Jahresreinertrag	*sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 42)*	€	=	*6 166.-*
-				
Verzinsung des Bodenwert-anteils *(2,50 % aus 5 060.-)*	*sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9*	€	-	*127.-*
=				
Barwert des Jahresreinertrages	*sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 43)*	€	=	*6 039.-*
x				
Rentenbarwertfaktor	*sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 43)*		*x*	*18,42*
=				
Gebäudeertragswert		€	=	*111 238.-*
-				
Mängel u. Schäden	*sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 43)*	€	-	*22 750.-*
+				
Bodenwertanteil	*sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 33)*	€	+	*5 060.-*
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	*93 548.-*
Ertragswert (gerundet)		**€**		***94 000.-***

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von: *(94 000.- : 112 m²)*	*839.-*
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von *(94 000.- : 8 333.-)*	*11,28*

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 : Sondereigentum I *(sh. Seite 39)*	***:***	***101 000.- €***
Rechnerischer Ertragswert: Sondereigentum I *(sh. Seite 44)*	***:***	***94 000.- €***

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 38 bis 39 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 31 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

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

8.4 Marktanpassung

Wegen des leicht ungünstigen Eindrucks den das Sondereigentum vermittelt, der erheblichen Unwägbarkeiten die eine nicht ermöglichte Innenbesichtigung birgt, sowie des Vergleichs mit dem Ertragswert, halte ich -im sachverständigen Ermessen- einen Marktanpassungsabschlag von 6.000.- € für erforderlich

Verkehrswert demnach: 101.000.- € - 6.000.- € = **95.000.- €**

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 ***(08.06.2026)*** *ermittle ich:*

einen Verkehrswert von: Ramsthal, Fl. Nr. 1493/2 (Sondereigentum Nr. I) 95.000.- €

(in Worten: fünfundneunzigtausend 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, 20.06.2026



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: Sondereigentum Nr. I

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:			
Windfang	1,90 x 1,40		2,66
Treppenflur	1,90 x 2,60	2,00 x 1,00	2,94
Wohnzimmer	3,27 x 5,02		16,42
Küche	3,78 x 2,23		8,43
Essplatz	3,78 x 2,78		10,51
Bad	3,35 x 1,85		6,20
Abstellraum	3,65 x 2,80		10,22
Obergeschoss:			
Treppenflur	0,90 x 2,78		2,50
Wohnzimmer	5,02 x 3,27		16,42
Küche	2,23 x 5,80		12,93
Kinderzimmer	3,65 x 2,78		10,15
Schlafzimmer	3,91 x 3,65		14,27
Loggia	3,55 x 1,60 x ¼		1,42
Grundflächensumme bei Fertigmaß			
Grundflächensumme bei Rohbaumaß			***115,07***
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)			*3,45*
Anrechenbare Wohnfläche			***111,62***
Wohnfläche g e r u n d e t			***112,00***

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

Gebäude: Sondereigentum Nr. I (Kellergeschoss)					
Raumbezeichnung	**m x m**	**Nutzfläche HNF** m²	**Nutzfläche NNF** m²	**VF** m²	**TF** m²
Keller	4,80 x 3,50		16,80		
Summe			**16,80**		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)		***16,80 m²/rd. 17,00 m²***			

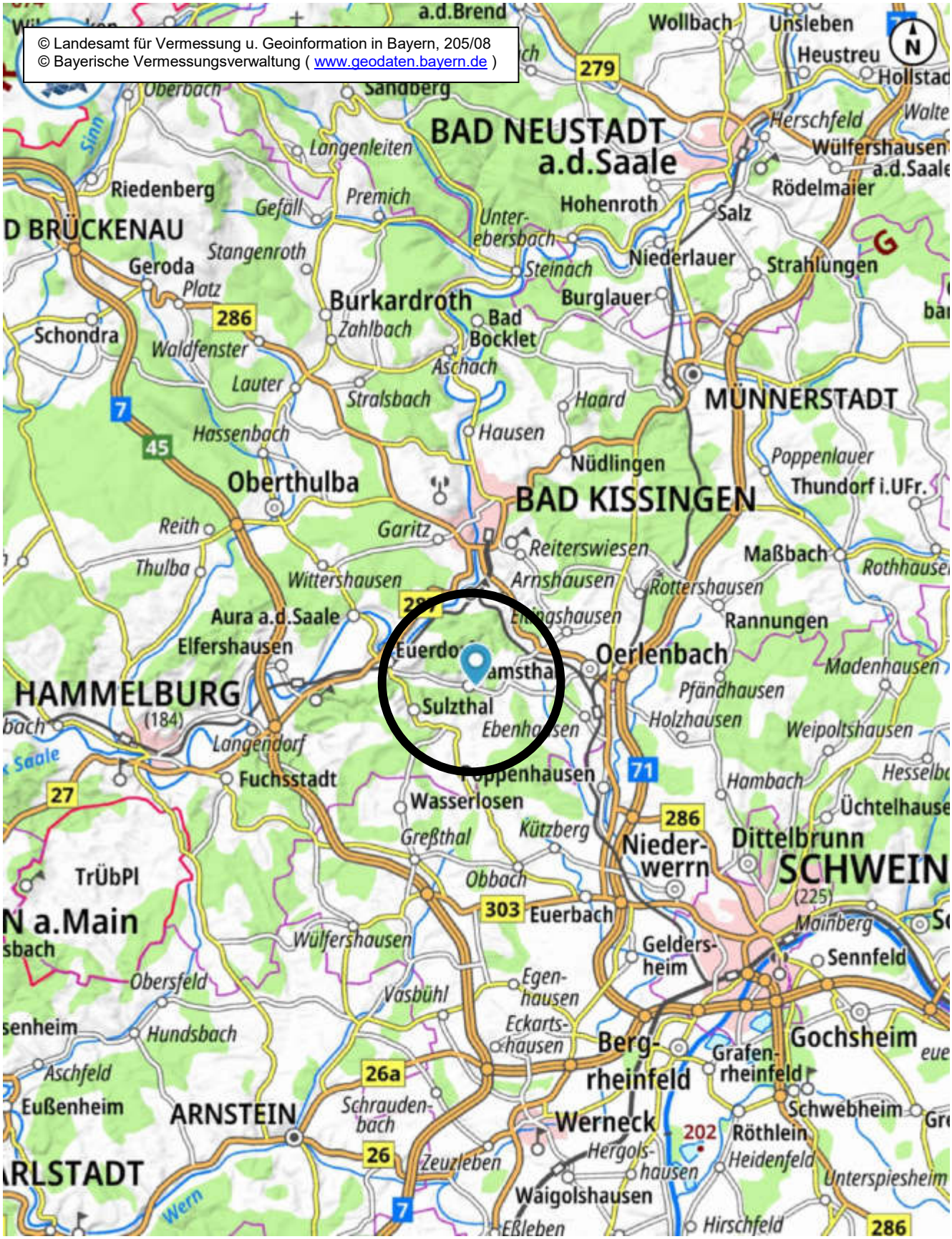
9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche (nach DIN 277/2005)

Gebäude: - Sondereigentum Nr. I								
Gebäudeteil	**m**	**x**	**m**	**Grundrissebene**				
				KG/UG m²	**EG m²**	**1.OG m²**	**2.OG m²**	**DG m²**
Kellergeschoss	5,50		4,20	23,10				
Erdgeschoss	5,50	x	13,45		73,98			
Obergeschoss	5,50	x	13,45			73,98		
Dachgeschoss	5,50	x	13,45					73,98
Summe				**23,10**	**73,98**	**73,98**		**73,98**
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				***245,04 m²/rd. 245,00 m²***				

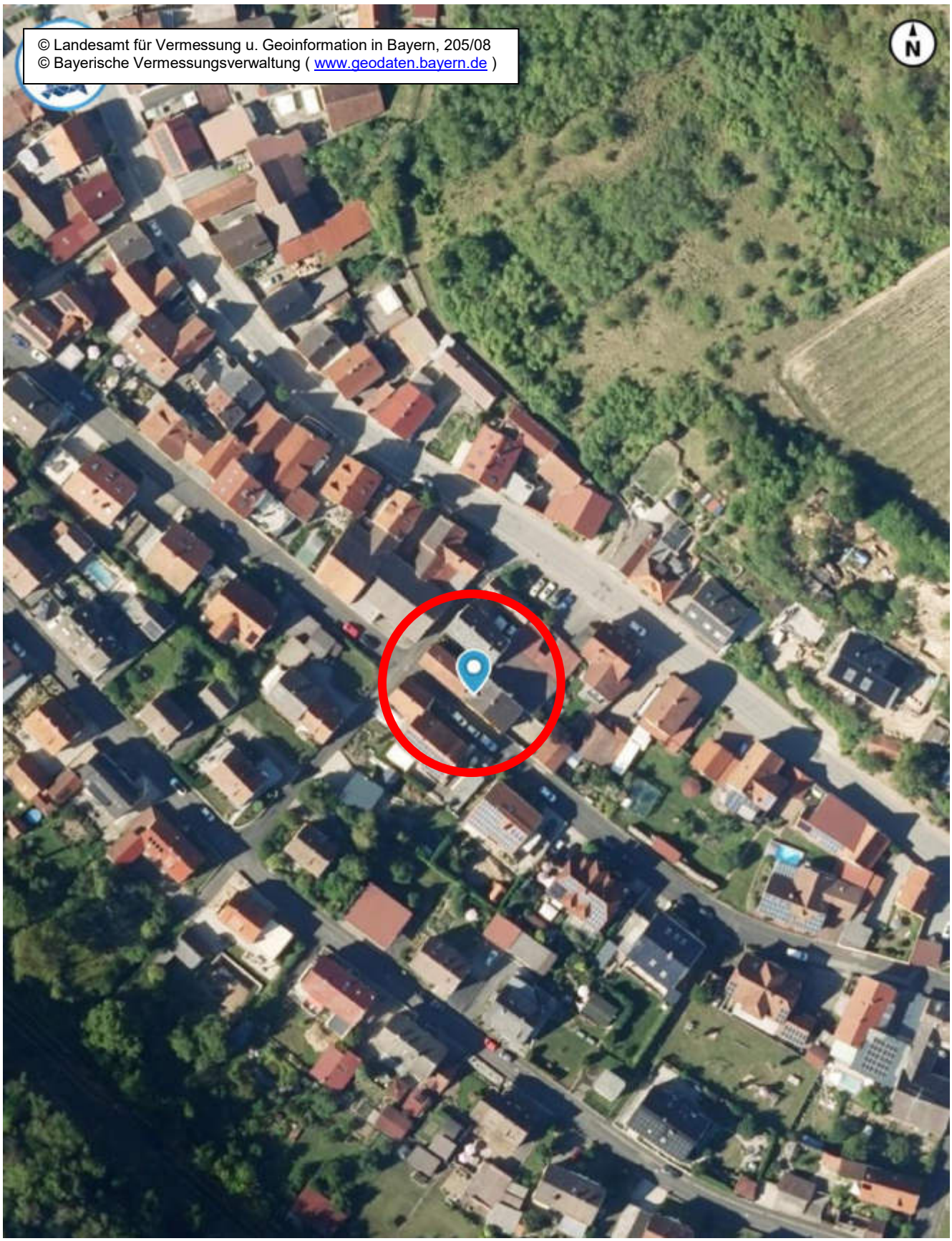
9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (nach DIN 277/2005)

Gebäude: - Sondereigentum Nr. I							
Gebäudeteil	**Länge m**	**x**	**Breite m**	**x**	**Höhe m**	**BRI m³**
Kellergeschoss	5,50	x	4,20	x	2,50	57,75
Erdgeschoss	5,50	x	13,45	x	2,75	203,43
Obergeschoss	5,50	x	13,45	x	2,75	203,43
Dachgeschoss	5,50	x	13,45	x	1,80 x ½	66,58
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						**531,19**
Brutto-Rauminhalt gerundet						**531,00**

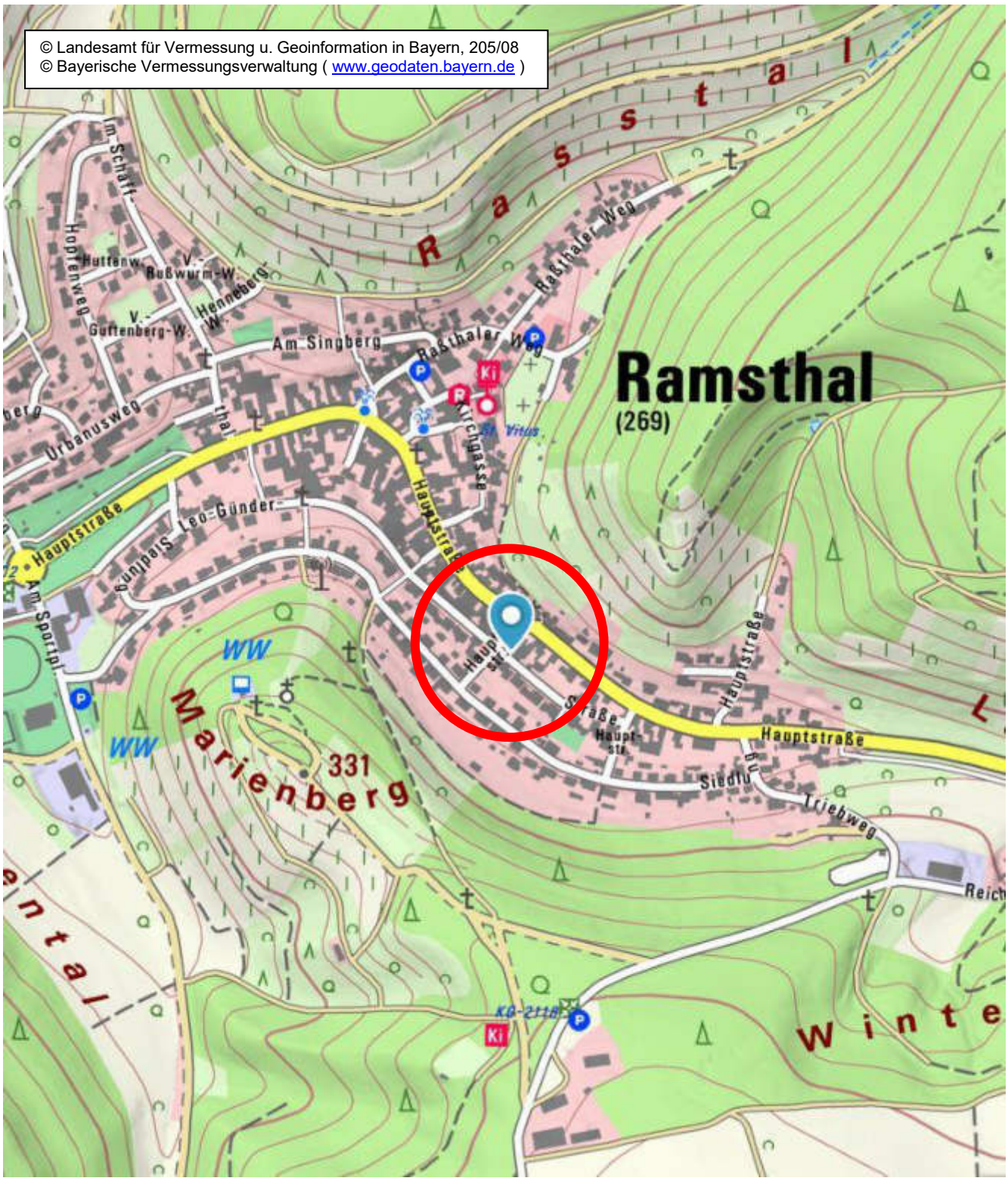
9.5 Straßenkarte



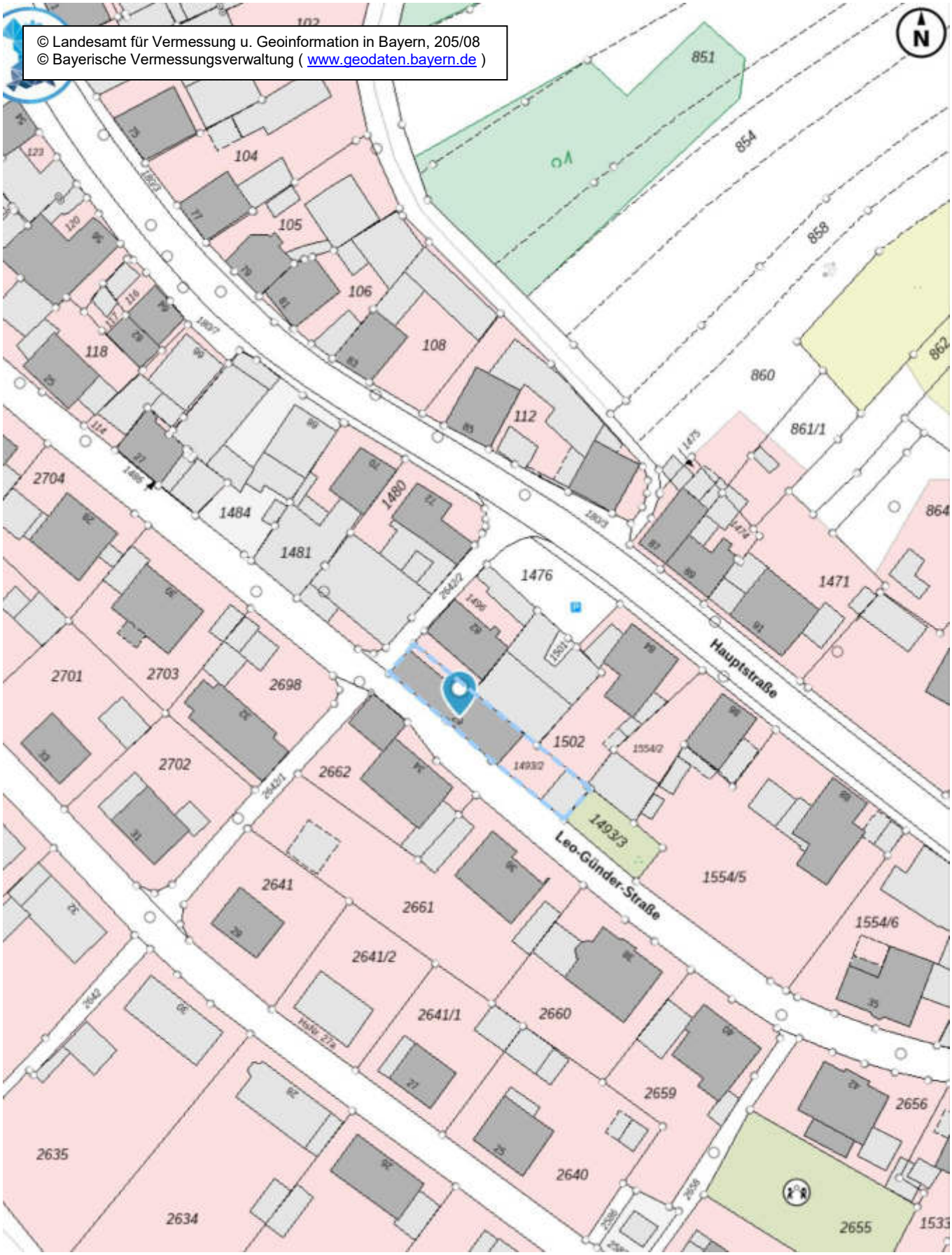
9.6 Luftbild


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

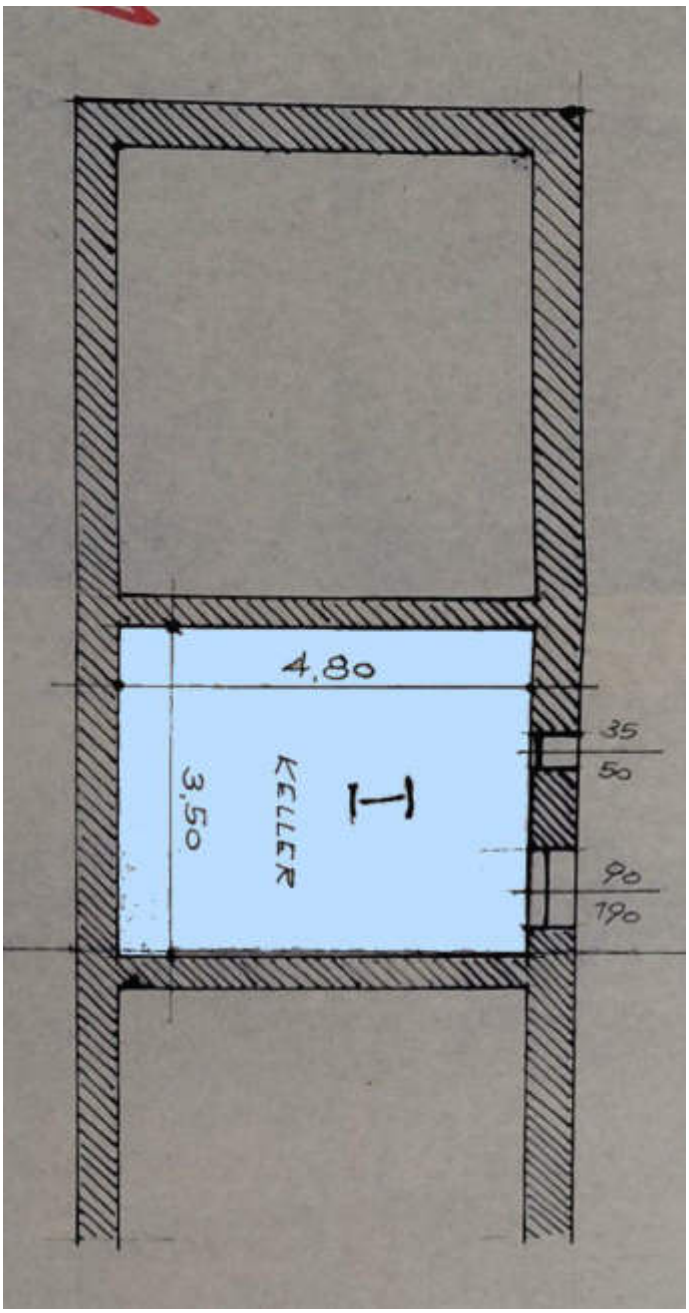
9.7 Ortsplan


© Landesamt für Vermessung u. Geoinformation in Bayern, 205/08
© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Ramsthal
(269)
Rasstal
Am Singberg
Raßthaler Weg
Kirchgasse
Hauptstraße
Leo-Günder-Siedlung
Urbanusweg
Hopfenweg
Hennenberg
Am Sportpl.
Marienberg
331
Triebweg
Siedlung
Haupt-str.
KG-2118
Ki
WW

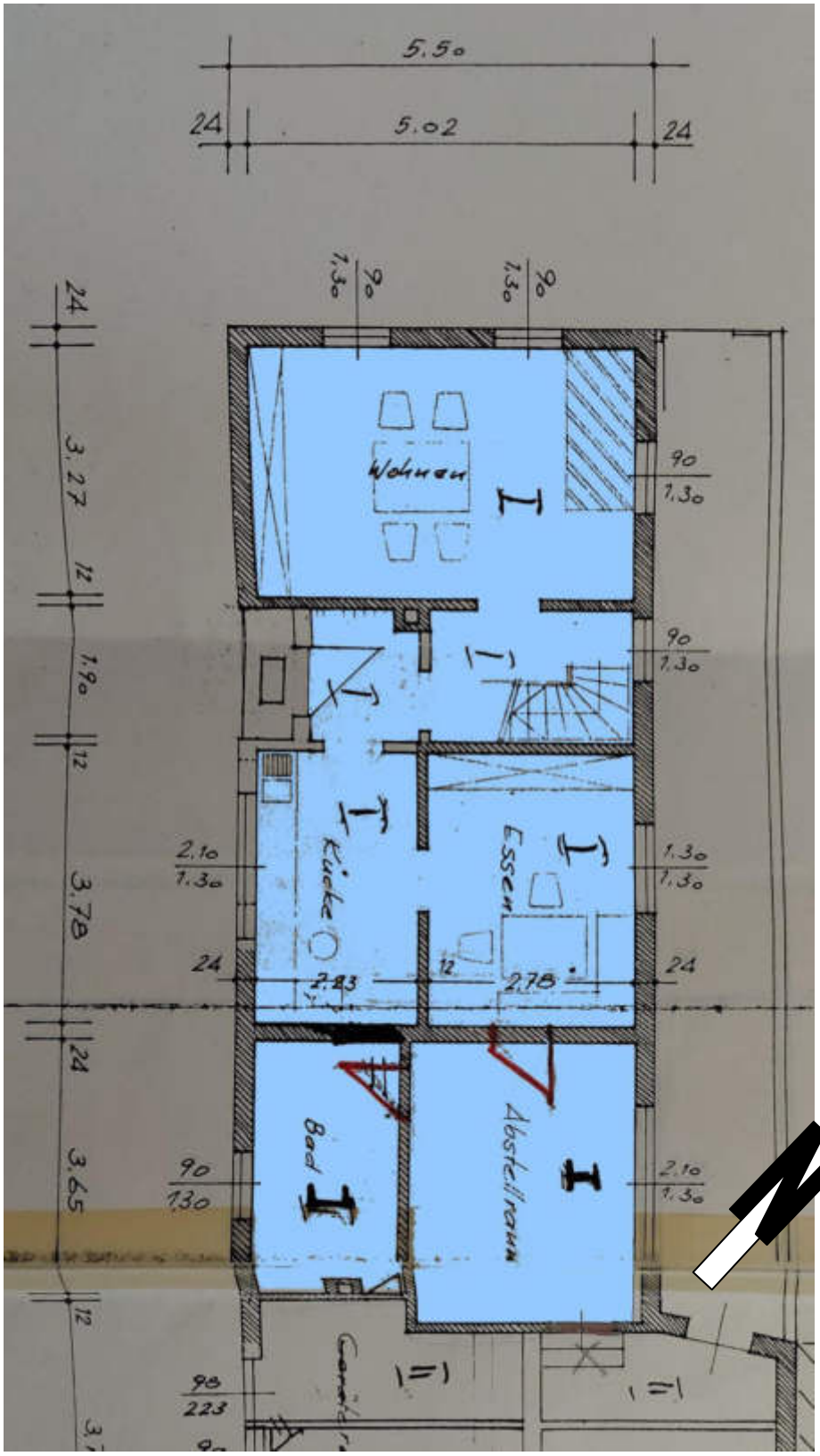
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)



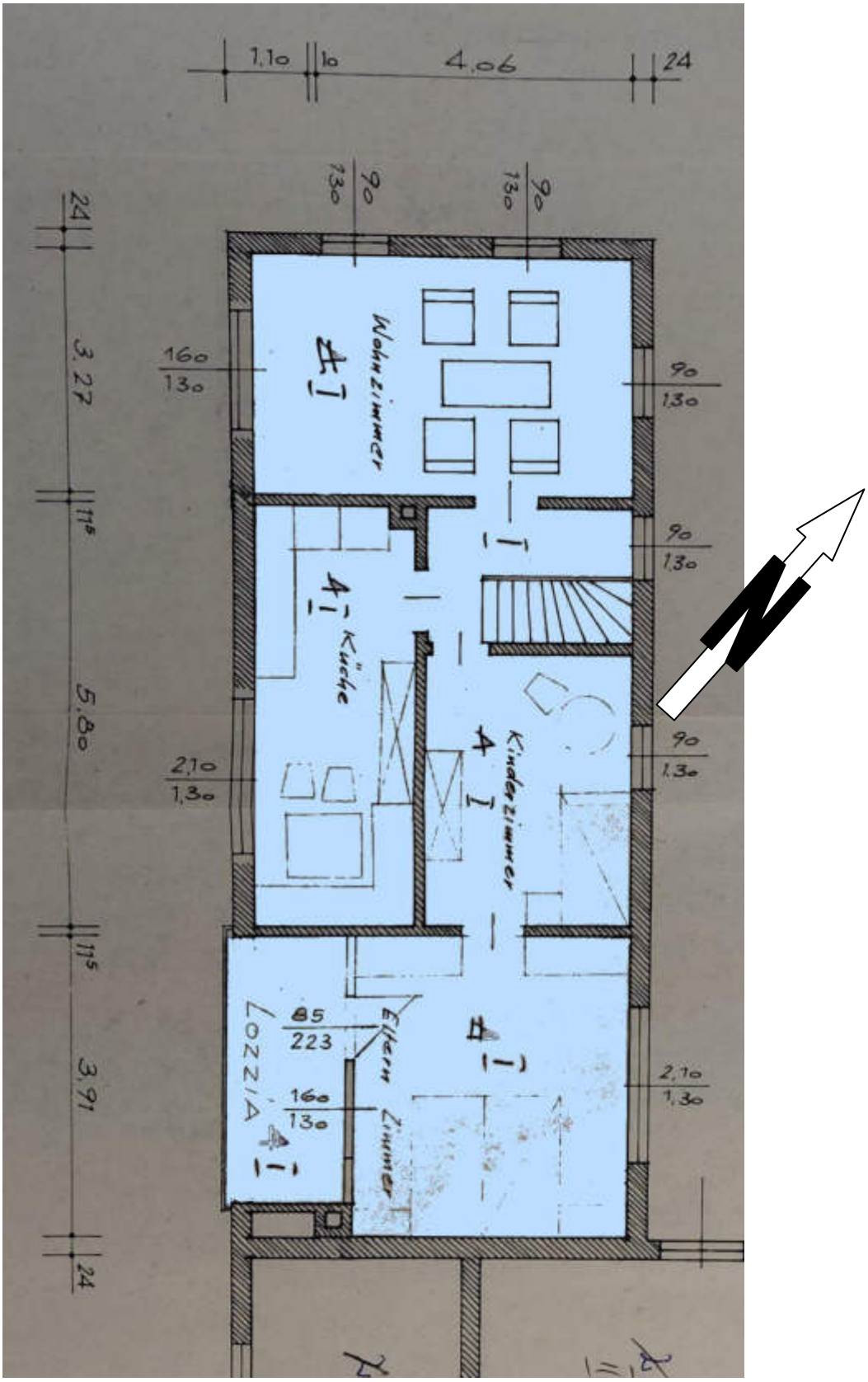
9.9 Aufteilungspläne: unmaßstäblich (Grundriss KG)



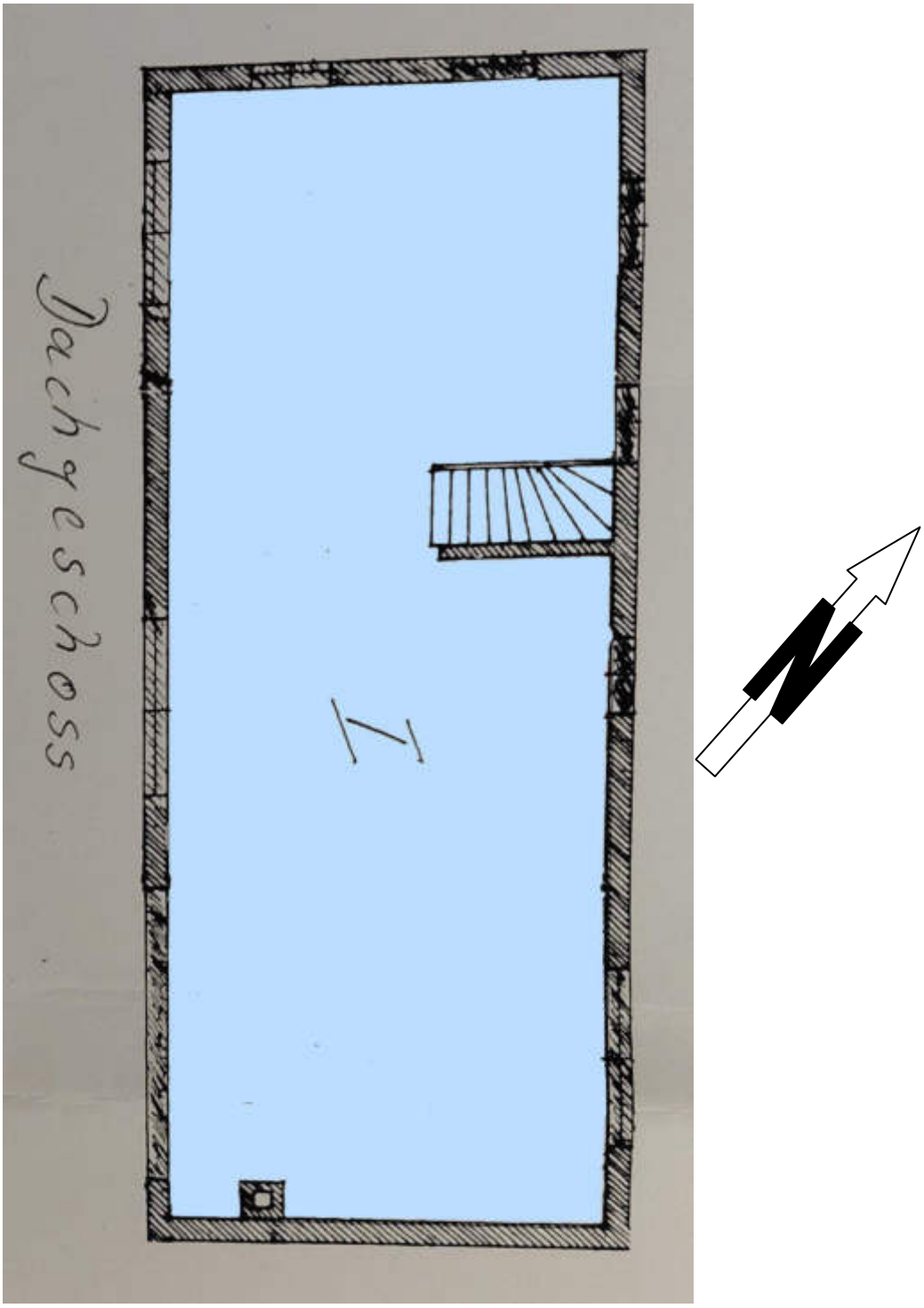
(Grundriss EG)



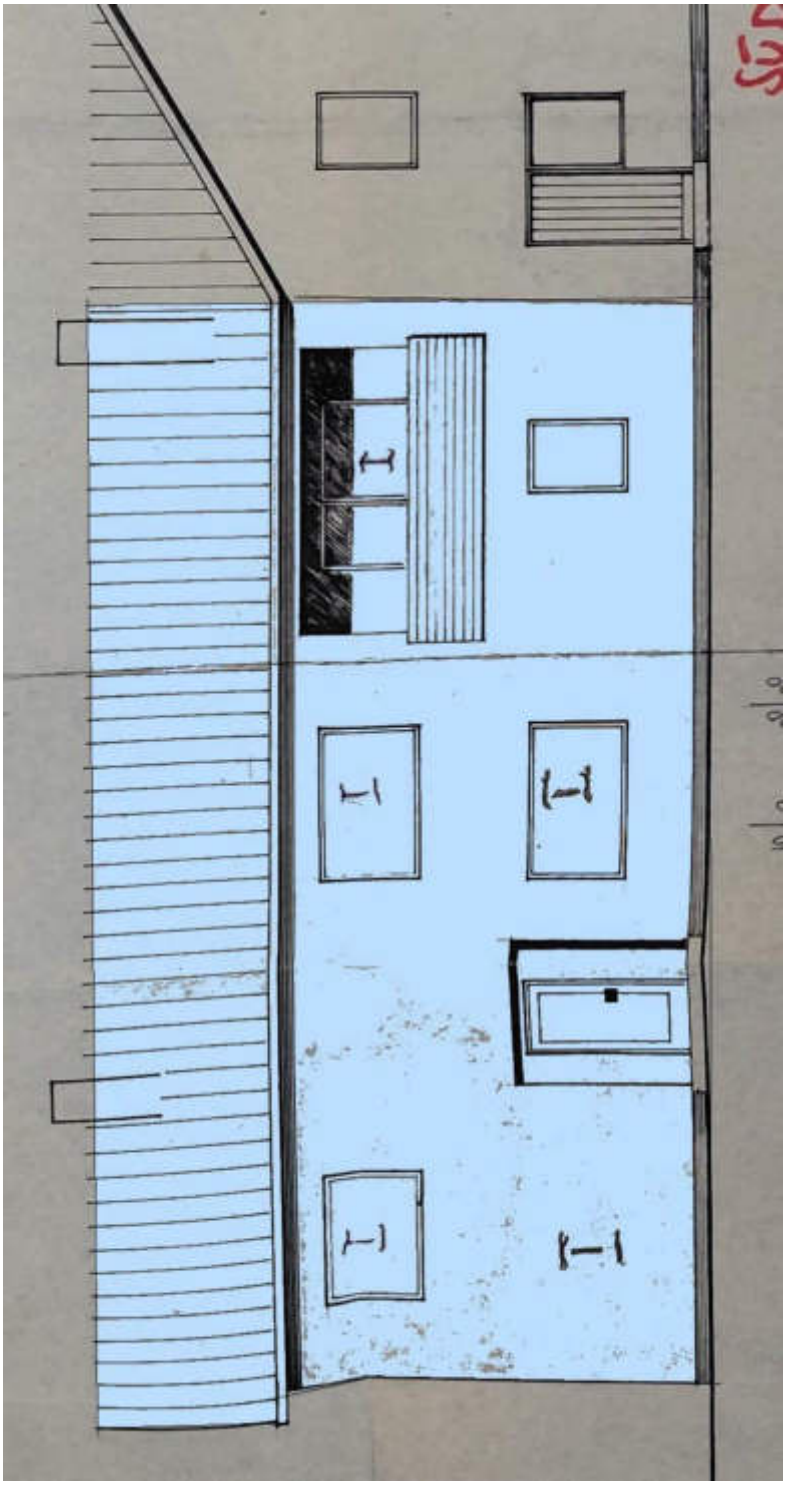
(Grundriss OG)



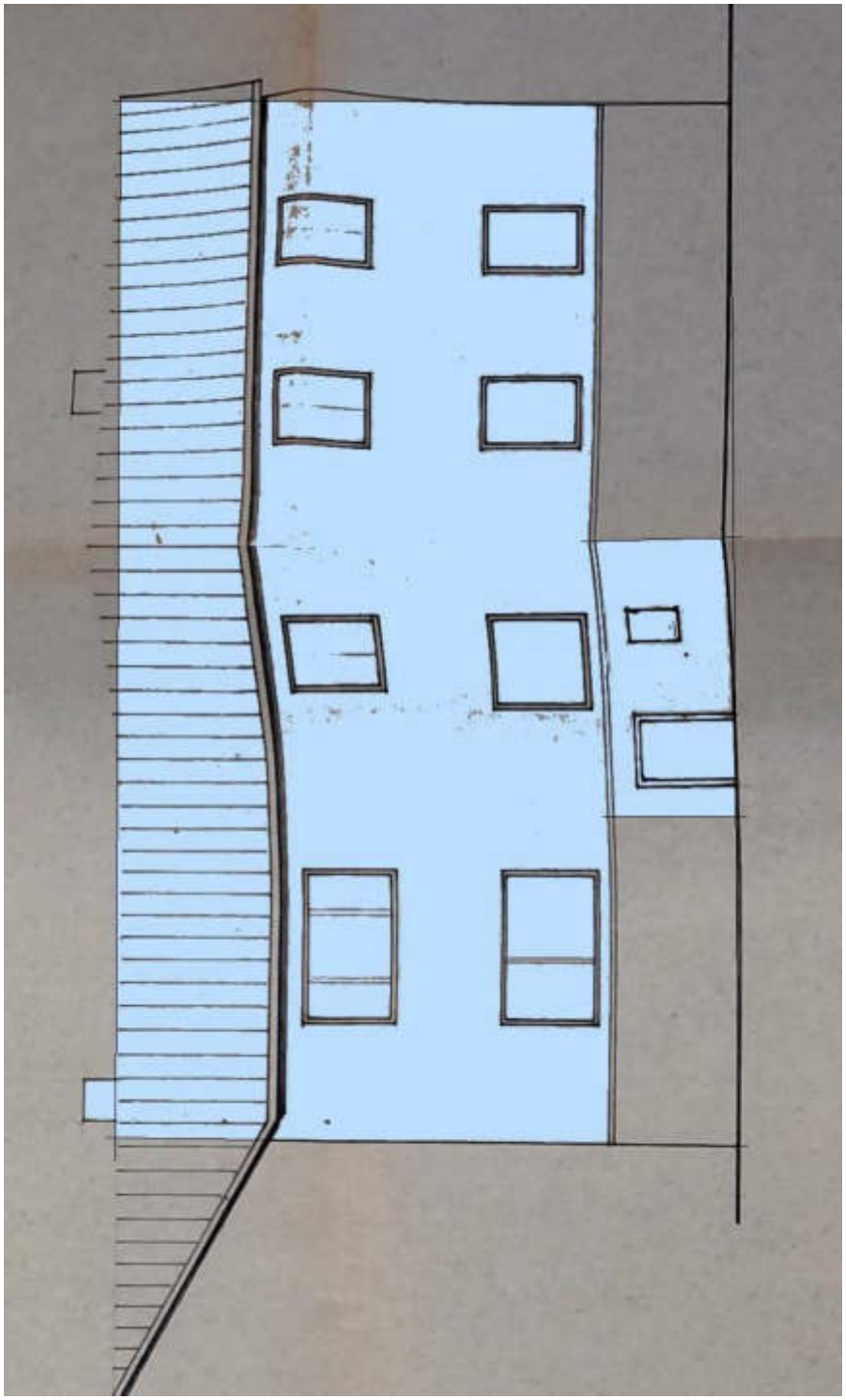
(Grundriss DG)



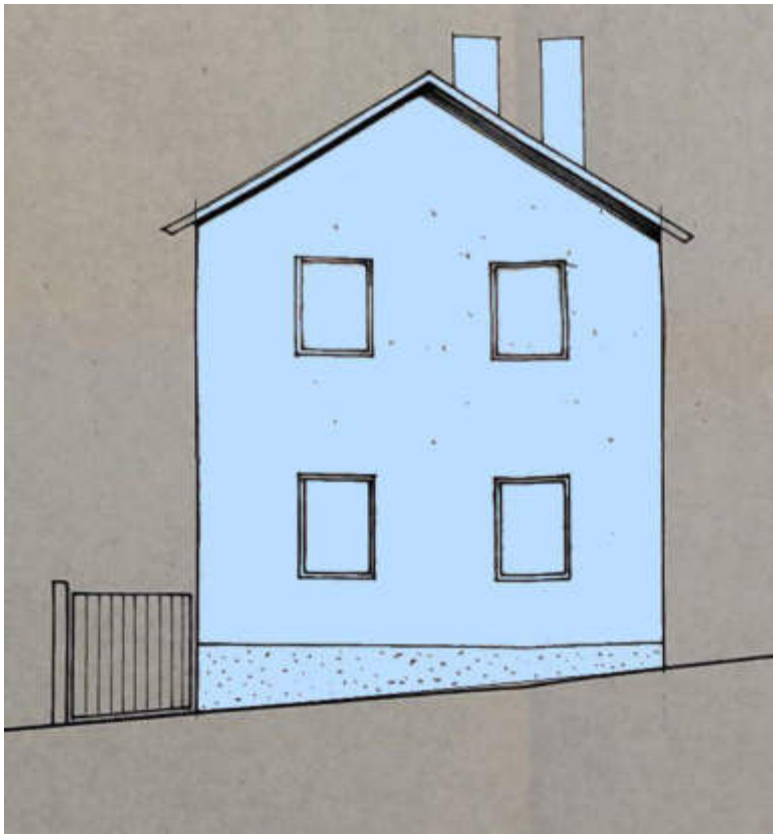
(Südwestansicht)



(Nordostansicht)



(Nordwestansicht)



9.10 Lichtbilder *(vom 08.06.2026)*



Sondereigentum Nr. I: Südwestseite (von S)



Sondereigentum Nr. I: Südwestseite, Giebel Nordwestseite (von W)



Sondereigentum Nr. I: Nordostseite, Giebel Nordwestseite (von N)



Blick in Verbindungsweg Hauptstraße – Leo-Günder-Straße (von SW nach NO)



Blick in Leo-Günder-Straße (von Nordwesten nach Südosten)



Blick in Leo-Günder-Straße (von Südosten nach Nordwesten)

9.11 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