

Üchtelhausen/Zell, 06.11.2023

# Gutachten S 15/2023

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

Aktenzeichen

803 K 24/23

Qualitätsstichtag

31.10.2023 ( Datum der Ortsbegehung )

Stadt/Gemeinde

97702 Münnernstadt

Ortsteil/Straße

Obere Torgasse 1

Flurstück

69

Gebäude/Bebauung

Dreifamilienwohnhaus -Eigentumswohnanlage-

Bewertungsgegenstand

**Sondereigentum Nr. 2** ( Vierzimmerwohnung mit Küche, Bad, separatem WC u. Abstellraum im 1. Obergeschoss, samt Keller-Abstellraum im Kellergeschoss), **Sondernutzungsrecht SNR 2** ( Innenhof ) und **SNR 3** ( KFZ-Abstellplatz im Kellergeschoss )



Umfang des Gutachtens: 54 Seiten + Deckblatt

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0 Vorbemerkungen</b>		
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4
<b>2.0 Gegenstand der Wertermittlung</b>		
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 – 8
2.3.3 Standort ( Umfeld )	Seite(n)	9
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	9 – 12
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	12 – 14
2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )	Seite(n)	14 – 15
2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )	Seite(n)	15
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	16 – 17
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	17 – 19
<b>3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen</b>		
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	19 – 20
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	20
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	20 – 22
<b>4.0 Gebäudebeschreibung</b>		
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	22 – 23
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	23 – 24
<b>5.0 Baubeschreibung</b>		
5.1 Baujahre	Seite(n)	24
5.2 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	24
5.3 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	24 – 27
<b>6.0 Bautechnische Bewertung</b>		
6.1 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	27 – 28
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n)	28 – 29
<b>7.0 Wertermittlung</b>		
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	29
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	29
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	29
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	29
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	30
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	30
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	30
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	30
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	30 – 31
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	31
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	31
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	32
7.3 Ertragswert	Seite(n)	32
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	32
7.3.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n)	32
7.3.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n)	32
7.3.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes	Seite(n)	32 – 33
7.3.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages	Seite(n)	33
7.3.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	33 – 34
7.3.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	34 – 35
7.3.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n)	35
7.3.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n)	35
7.3.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	36
7.3.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n)	36
7.3.12 Rentenbarwertfaktor	Seite(n)	36
7.3.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	36
7.4 Ertragswert	Seite(n)	37
7.4.1 Ertragswertberechnung	Seite(n)	37
<b>8.0 Verkehrswert</b>		
8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	37
8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse	Seite(n)	37
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	38
8.4 Marktanpassung	Seite(n)	38
8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )	Seite(n)	38
<b>9.0 Anlagen</b>		
9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n)	39
9.2 Berechnung der Nutzfläche	Seite(n)	39 – 40
9.3 Straßenkarte	Seite(n)	41
9.4 Luftbild	Seite(n)	42
9.5 Ortsplan	Seite(n)	43
9.6 Lageplan ( M 1 : 1000 )	Seite(n)	44
9.7 Aufteilungspläne ( ca. M 1 : 150 )	Seite(n)	45 – 50
9.8 Lichtbilder ( 6 Stück ) vom 31.10.2023	Seite(n)	51 – 53
9.9 Literaturverzeichnis	Seite(n)	54

## Zusammenfassung

<b>Bezeichnung des Objektes</b>	Fl. Nr. 69, Obere Torgasse 1
<b>Gemarkung</b>	97702 Müñnerstadt
<b>Bewertungsgegenstand</b>	<b>Sondereigentum Nr. 2</b> ( Vierzimmerwohnung mit Küche, Bad, separatem WC u. Abstellraum im 1. Obergeschoss, samt Keller-Abstellraum im Kellergeschoss), Sondernutzungsrecht <b>SNR 2</b> ( Innenhof ) und <b>SNR 3</b> ( KFZ-Abstellplatz im Kellergeschoss )
<b>Ergebnis der Wertermittlung</b>	Sh. Seite 38
<b>Verkehrswert</b>	<b>SE Nr. 2 mit SNR 2 u. 3 : 210.000.- €</b>
<b>Mieter/Pächter</b>	Keine ( Eigennutz durch Eigentümer der Sondereigentums-einheit Nr. 2 )
<b>Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG</b>	Keiner ( Selbstverwaltung durch Eigentümergemeinschaft )
<b>Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG</b>	-----
<b>Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG</b>	Keines feststellbar
<b>Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO</b>	Keine feststellbar
<b>Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB</b>	Keine feststellbar

## Ansprechpartner

Stadt Müñnerstadt ( Zentrale )		Tel: 09733 81050
Stadt Müñnerstadt ( Bauamt )	Herr Rolof	Tel: 09733 810512
Landratsamt Bad Kissingen	Zentrale	Tel: 0971 8010
Landratsamt Bad Kissingen ( Gutachterausschuss )	Herr Stammwitz	Tel: 0971 8014051
Landratsamt Bad Kissingen ( Altlastenkataster )	Herr Nöth	Tel: 0971 8010
Vermessungsamt Bad Kissingen	Herr Köck	Tel: 0971 72750
Amtsgericht Bad Kissingen ( Grundbuchamt )		Tel: 0971 82080
Amtsgericht Schweinfurt ( Vollstreckungsgericht )		Tel: 09721 5420

## Hilfreiche Links

[www.muennnerstadt.com](http://www.muennnerstadt.com)  
[www.meinestadt.de/muennnerstadt](http://www.meinestadt.de/muennnerstadt)  
[www.wikipedia.org/wiki/Muennnerstad](http://www.wikipedia.org/wiki/Muennnerstad)  
[www.kultourismus-im-schloss.jimdo.com](http://www.kultourismus-im-schloss.jimdo.com)

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeines

- |  |   |
|--|---|
| - Auftraggeber   | Amtsgericht Schweinfurt<br>-Abteilung für Immobilienvollstreckung-<br>Rüfferstraße 1<br>97421 Schweinfurt   |
| - Auftragserteilung  | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Schweinfurt ( Abteilung für Immobilienvollstreckung ), mit Schreiben vom 16.08.2023 unter dem Geschäftszeichen 803 K 24/23 erteilt  |
| - Auftragsinhalt   | Zu bewerten ist die nachfolgend beschriebenen <b>Sondereigentumseinheiten Nr. 2</b> ( Vierzimmerwohnung mit Küche, Bad, separatem WC, Abstellraum im 1. Obergeschoss, samt Keller-Abstellraum im Kellergeschoss ) mit <b>Sondernutzungsrecht Nr. 2</b> ( Innenhof vor dem Sondereigentum Nr. 2 ) und <b>Sondernutzungsrecht Nr. 3</b> ( KFZ-Abstellplatz im Kellergeschoss )  |
| - Zweck des Gutachtens                                     | Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes bzw. der beschlagnahmten Sondereigentumseinheit ermittelt werden  |
| - Wertermittlungsstichtag                                  | <b>31.10.2023 ( Datum der Ortsbegehung )</b>  |
| - Ortsbesichtigung/<br>Teilnehmer                          | Das Bewertungsobjekt wurde am Dienstag, 31. Oktober 2023 durch den Unterzeichner ab 9.30 Uhr besichtigt<br><br>Während der Besichtigung war neben dem Unterzeichner auch der Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 2 anwesend<br><br>Alle sonstigen am Verfahren Beteiligten, wurden mit Schreiben vom 17.10.2023 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungstermin informiert, verzichteten jedoch auf eine Teilnahme<br><br>Die Besichtigung aller Räume der gegenständlichen Sondereigentumseinheit wurde durch den Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 2 ermöglicht<br><br>Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.15 Uhr |
| - Zur Wertermittlung verwendete ( amtliche )<br>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:<br><br>- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung ( Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung in Bad Kissingen ) im Maßstab 1 : 1000 vom 01.09.2023  |

- Wohnungsgrundbuchauszug ( Bad Kissingen für Münnerstadt Blattstelle 6183 ), amtlicher Ausdruck vom 14.07.2023 ( Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )
- Urkunde aus der Grundakte ( Teilungserklärung ) des Notariats Martin Reiß, Münnerstadt, vom 25.08.1997 ( URNr. 1184/1997/Ho) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Bad Kissingen
- Flächennutzungsplan der Stadt Münnerstadt in der 2. Änderungssatzung
- Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt vom 08.11.2009
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
  - Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Bad Kissingen ( Stand 01.01.2022 )
  - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle 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, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Denkmalliste usw. )
  - Stadt Münnerstadt ( Bebauungsplan, Bauakte, Kasse usw. )
  - Vermessungsamt Bad Kisingen
  - Grundbuchamt Bad Kissingen ( Grundakte )

## **2.0 Gegenstand der Wertermittlung**

### **2.1 Bezeichnung des Objektes**

- |                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| - <i>Bundesland</i>          | Freistaat Bayern  |
| - <i>Regierungsbezirk</i>    | Unterfranken      |
| - <i>Stadt/Gemeinde</i>      | 97702 Münnerstadt |
| - <i>Gemeindeteil/Straße</i> | Obere Torgasse 1  |

### **2.2 Grundbuchdaten**

#### 2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- |                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| - <i>Amtsgerichtsbezirk</i> | Bad Kissingen |
| - <i>Grundbuchamt</i>       | Bad Kissingen |
| - <i>Grundbuch von</i>      | Münnerstadt   |
| - <i>Band</i>               | 128           |
| - <i>Blattstelle</i>        | 6183          |

- *Sonstiges* Wohnungsbuch

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- <i>Lfd. Nr. des Grundstückes</i>	1
- <i>Bisherige Lfd. Nr.</i>	----
- <i>Gemarkung</i>	Münnerstadt
- <i>Flurstücks- Nr.</i>	69
- <i>Wirtschaftsart u. Lage</i>	Obere Torgasse 1, Gebäude- und Freifläche
- <i>Grundstücksgröße</i>	145 m <sup>2</sup>
- <i>Mit dem Eigentum verbundene Rechte</i>	<p>2/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen im Obergeschoss samt Keller Nr. 2</p> <p>Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 3 ( Aufteilungsplan) und an dem im Obergeschoss eingezeichneten Innenhof, genutzt als Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt ( Bd. 128 Bl. 6182 bis Bl. 6184 )</p> <p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt</p> <p>Veräußerungsbeschränkungen: Zustimmung durch anderen Wohnungseigentümer</p> <p>Ausnahmen: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie und/oder deren Ehegatten, durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung dann, wenn Grundpfandrechtsgläubiger ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiter veräußern</p> <p>Wegen Gegenstand u. Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligungen vom 25.08.1997</p> <p>Übertragen aus Band 81 Blatt 4571</p> <p>Eingetragen am 14.10.1997</p>

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I ( Eigentumsverhältnisse ):

- <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i>	1
- <i>Eigentümer</i>	Sh. Grundbuch
- <i>Grundlage der Eintragung</i>	Bildung von Wohnungseigentum gemäß § 3 WEG und Auflassung vom 25.08.1997; eingetragen am 14.10.1997

- *Eigentumsverhältnisse*                      Alleineigentum an Sondereigentumseinheit Nr. 2 mit  
Sondernutzungsrechten 2 u. 3

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

- *Lfd. Nr. der Eintragung*                      1
- *Lasten u. Beschränkungen*                      Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ( Amtsge-  
richt Schweinfurt, AZ: 803 K 24/23 ); eingetragen am  
14.07.2023

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

- *Anmerkung*                                      Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingese-  
hen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse  
bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt
- Die Wertermittlung geht davon aus, dass bestehende  
Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht, oder  
durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen,  
bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsver-  
steigerungsverfahren berücksichtigt werden
- Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I –  
III ( Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Ge-  
hälter, kommunale Beiträge usw. ) unberücksichtigt

**2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung**

**2.3.1 Standort ( Makrolage )**

- *Allgemeine Lage*                                      Münnerstadt ist eine Stadt im unterfränkischen Land-  
kreis Bad Kissingen in Bayern. Die Stadt ist im West-  
en von Schindberg und Michelsberg, im Süden vom  
Karlsberg und im Osten von der Zent umgeben. Im  
Norden öffnet sich das weite Lauertal
- Geographisch gesehen liegt die Stadt Münnerstadt  
zudem im Herzen von Deutschland, innerhalb bzw.  
am südöstlichen Rande des Naturparks Bayerische  
Rhön, mit der Kreisstadt Bad Kissingen ( ca. 22.000  
Einwohner ) im Südwesten ( ca. 14 km Entfernung )  
und der Kurstadt Bad Neustadt ( ca. 16.000 Ein-  
wohner ) im Norden ( ca. 11 km Entfernung )
- Weitere größere Orte in der Nähe sind die Industrie-  
stadt Schweinfurt ( ca. 54.000 Einwohner ) im Süden  
( ca. 32 km Entfernung ), die Stadt Meiningen ( ca.  
21.000 Einwohner ) im Nordosten ( ca. 50 km Ent-  
fernung ) u. die Stadt Fulda ( ca. 63.000 Einwohner )  
im Nordwesten ( ca. 76 km Entfernung )
- *Ortsteile*    Neben der Kernstadt Münnerstadt existieren die  
Stadtteile Althausen, Brünn, Burghausen, Fridritt,  
Großwenkheim, Kleinwenkheim, Maria Bildhausen,  
Reichenbach, Seubrigshausen, Wermerichshausen u.  
Windheim

- *Einwohnerzahl* Lt. Angabe der Stadt Münnerstadt beträgt die Einwohnerzahl der Stadt Münnerstadt ( inklusive der o.g. Stadt- bzw. Ortsteile ) ca. 7.600 ( Stand 31.12.2022 ) wobei rd. 3.800 Einwohner auf die Kernstadt Münnerstadt entfallen
- *Gemeindefläche* Lt. Angabe der Stadt Münnerstadt beträgt die Gebietsfläche der Stadt Münnerstadt ( inklusive der o.g. Stadt- bzw. Ortsteile ) ca. 93,11 km<sup>2</sup>
- *Einwohnerdichte* ca. 82 Einwohner je Quadratkilometer
- *Höhenlage ü. NN.* Stadt Münnerstadt ca. 236 m ü. NN. ( St. Magdalenenkirche ), Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 242 und 243 m ü. NN.
- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Landeshauptstadt* München ( ca. 1.512.000 Einwohner, ca. 314 km Entfernung )

### **2.3.2 Standort ( Mikrolage )**

- *Innerörtliche Lage* Am südlichen Rande des historischen Stadtkerns (noch innerhalb der alten Stadtbefestigung ), etwa 30 m nordöstlich des Oberen Torturmes, bzw. innerhalb des Dreiecks „Kissinger Straße/Obere Torgasse/Streitgasse“, ca. 80 m nordöstlich der Bundesstraße 287
- *Wohnlage* Durchschnittliche bzw. eher einfache Wohnlage ohne besondere Vor- oder Nachteile, Lage zwar innerhalb des historischen Ortskerns, Bebauung in unmittelbarer Umgebung jedoch eher neuzeitlich und wenig interessant  
  
Der historische Ortskern ( z.B. das Gebiet um die Veit-Stoß-Straße, den Marktplatz usw. ) ist jedoch in wenigen Gehminuten erreichbar
- *Geschäftslage* Keine klassifizierte bzw. qualifizierte Geschäftslage, allerdings Lage innerhalb von Mischgebiet, d.h. grundsätzlich auch für nicht wesentlich störendes Gewerbe geeignet  
  
Für Gewerbe mit Laufkundschaft jedoch eher ungeeignet, da leicht abseitig
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz* Die Stadt Münnerstadt hat einen direkten Anschluss an die Bundesstraße 287 ( in ca. 100 m Entfernung ) sowie die Staatsstraße 2282. Die Bundesstraße 19 befindet sich in ca. 15 km Entfernung, die Bundesstraße 279 befindet sich in ca. 14 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 71 ( Anschlußstelle Münners-  
stadt ) ist in ca. 6 km Entfernung, die Bundesauto-  
bahn 7 ( Anschlußstelle Bad Kissingen/ Oberthulba )  
ist in ca. 26 km Entfernung, die Bundesautobahn 66  
( Dreieck Fulda ) ist in ca. 61 km Entfernung, sowie  
die Bundesautobahn 70 ( Dreieck Werntal ) ist in ca.  
36 km Entfernung zu erreichen

*- Flughäfen*

Der nächstgelegene Verkehrslandeplatz ist der Flug-  
platz Bad Neustadt/Saale Grasberg in ca. 10 km Ent-  
fernung

Dieser hat eine 600 Meter lange Asphaltpiste und  
dient in erster Linie zum Starten und Landen der Mo-  
tor- und Segelflugzeuge des ansässigen Vereins  
„Aeroclub Bad Neustadt“ sowie Freiballons, Flugzeu-  
ge bis 2.000 kg MPW und Hubschrauber bis 5.700 kg  
MPW

Internationale Flughäfen sind in Erfurt ( ca. 124 km  
Entfernung ), in Frankfurt am Main ( ca. 149 km  
Entfernung ), in Nürnberg ( ca. 143 km Entfernung )  
sowie in Stuttgart ( ca. 228 km Entfernung ) zu finden

*- Bahnhöfe*

Die Stadt Münnersstadt verfügt über einen eigenen  
Bahnhof auf der Strecke Schweinfurt – Meiningen  
und Würzburg – Erfurt

Bedient wird diese Strecke wochentags im halb-  
stündigen Takt durch die Erfurter Regionalbahn mit  
dem „Unterfranken-Shuttle“ und dem „Mainfranken-  
Thüringen-Express“

Nächstgelegener ICE Bahnhof ist der Bahnhof  
Würzburg-Altstadt in ca. 64 km Entfernung bzw. der  
Hauptbahnhof Fulda in ca. 76 km Entfernung

*- Omnibusverbindungen*

Die Stadt Münnersstadt ist durch den ÖPNV des Land-  
kreises Bad Kissingen rel. gut an die umliegenden  
Städte u. Gemeinden angebunden

Am Ort besteht die Zusteigemöglichkeit zu den Linien  
8143 ( Aschach - Bad Bocklet - Münnersstadt und  
zurück ), 8147 ( Seubrigshausen - Bad Kissingen ),  
8152 ( Münnersstadt - Bad Neustadt/Saale ), 8162  
( Bad Neustadt/Saale - Bad Kissingen - Würzburg  
und zurück ), 8184 ( Bad Neustadt/Saale - Salz –  
Maßbach und zurück ) und 8230 ( Bad Brückenau -  
Bad Bocklet - Bad Kissingen - Bad Neustadt - Bad  
Königshofen )

Die nächstgelegenen Haltestellen sind die Halte-  
stellen „Maitalweg“ in ca. 600 m Entfernung bzw.  
„Marktplatz Münnersstadt“ in ca. 300 m Entfernung

### 2.3.3 Standort ( Umfeld )

- |  |  |
|--|--|
| <p>- <i>Umgebungsbebauung</i></p>                    | <p>Praktisch ausschließlich Ein- und kleinere Mehrfamilienwohnhäuser, weiter nördlich ( in der Veit-Stoß-Straße ) gemischte Bebauung ( Wohnen, Einzelhandel usw. )</p>   |
| <p>- <i>Benachbarte ( störende ) Betriebe</i></p>    | <p>Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht wesentlich störend dar</p>  |
| <p>- <i>Beeinträchtigung durch/ Emissionen</i></p>   | <p>Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen wahrnehmbar, allerdings sind nachteilige Emissionen -je nach Wind- und Wetterlage- nicht gänzlich auszuschließen, da Nähe zu Bundesstraße 287 und Bahntrasse</p> <p>Lt. Straßenverkehrszählung 2021 rd. 6.127 KFZ täglich im Bereich der Zählstelle 57279102 ( = Bundesstraße 287 )</p> |
| <p>- <i>Sonstige wertbeeinflussende Umstände</i></p> | <p>Keine feststellbar</p>  |

### 2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- |   |   |
|---|---|
| <p>- <i>Kindergärten u. Kinderhorte</i></p> | <p>In der Kernstadt Münnerstadt ist ein Kindergarten ( Kindergarten St. Maria Magdalena ) unter katholischer Trägerschaft verfügbar ( viergruppiger Regelbetrieb sowie eine Krippengruppe mit zwölf Plätzen für Kinder ab dem ersten Lebensjahr )</p> <p>Weitere Kindergärten unter katholischer Trägerschaft befinden sich im den Ortsteilen Brünn, Großwenkheim u. Reichenbach</p> <p>Insgesamt bietet die Stadt Münnerstadt ihren Einwohnern damit ca. 325 Betreuungsplätze</p>                                  |
| <p>- <i>Schulische Einrichtungen</i></p>    | <p>Die Stadt Münnerstadt verfügt sowohl über eine eigene Grundschule mit den Klassen eins bis vier als auch über eine Haupt- bzw. Mittelschule ( Freiherr-von-Lutz-Volkschule ) mit den Haupt- bzw. Mittelschulklassen fünf bis zehn</p> <p>Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss -mit den Hauptschulklasse fünf bis neun-, kann an der Mittelschule Münnerstadt -mit den Mittelschulklassen sieben bis zehn bzw. dem sog. „M-Zug“- auch der mittlere Bildungsabschluss (mittlerer Reife) erlangt werden</p> |
| <p>- <i>Weiterführende Schulen</i></p>      | <p>Die Stadt Münnerstadt verfügt zudem über ein sprachlich-humanistisches Gymnasium ( Johann-Philipp-von-Schönborn-Gymnasium ), sowie ein Berufsbildungszentrum</p>   |

( mit staatlicher Berufsfachschule für Hauswirtschaft, staatlicher Berufsfachschule für Sozialpflege, Berufsfachschule für Altenpflege des Landkreises Bad Kissingen und Fachakademie für Sozialpädagogik des Landkreises Bad Kissingen ) sowie dem Bundesausbildungszentrum der Bestatter ( Theo Remmert-Akademie )

Eine staatliche Realschule sowie ein weiteres Gymnasium ( Jack-Steinberger-Gymnasium ) befindet sich in der ca. 12 km entfernten Kreisstadt Bad Kissingen

Zudem ist die ca. 11 km entfernt gelegene Stadt Bad Neustadt a.d. Saale Standort für mehrere weiterführende Schulen wie staatliche Fachoberschule und Berufsoberschule Bad Neustadt, Werner-von-Siemens-Realschule, Rhön-Gymnasium Bad Neustadt, staatliche Wirtschaftsschule Bad Neustadt, Volkshochschule, Jakob-Preh-Berufsschule, die ESB Gemeinnützige Gesellschaft für berufliche Bildung mbH ( Ausbildung von Physiotherapeuten, Logopäden und Ergotherapeuten )

Fachhochschulen ( Fachrichtung Maschinenbau, E-Technik u. Wirtschaftsingenieurwesen bzw. Fachrichtung Informatik, E-Technik, Oecotrophologie, Sozial- u. Kulturwissenschaften u.ä ) sind im Stadtgebiet des ca. 26 km entfernten Schweinfurt bzw. des ca. 63 km entfernten Fulda ansässig

Universitäten der verschiedensten Fakultäten sind im ca. 60 km entfernten Würzburg bzw. im ca. 80 km entfernten Bamberg zu finden

*- Einkaufsmöglichkeiten*

Gute Einkaufsmöglichkeiten sowohl für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe sind am Ort bzw. auch in geringer Entfernung zum Bewertungsgrundstück gegeben ( Netto-Marken-Discount mit Bäckerei-Filiale, Naturkostladen, weitere Bäckerei-Filiale, Metzgerei, Eisenwaren-, Haushalts- u. Drogerieartikel, Elektro-Fachgeschäft, Blumenladen, Schuh-Fachgeschäft usw.)

Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen beispielsweise im Gewerbegebiet „An der Meininger Straße“ ( z.B. Edeka-Frischemarkt, KiK-Modemarkt usw. )

Ebenso sind am Ort auch die gängigen Dienstleister ( Bank- u. Sparkassenfilialen verschiedene Handwerksbetriebe, Tankstellen usw. ) ansässig

Weitere gute, städtische Einkaufsmöglichkeiten (praktisch aller denkbaren Warengruppen ) sind im nahe gelegenen Bad Neustadt bzw. im nahe gelegenen Bad Kissingen gegeben

*- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten*

Die Stadt Münnernstadt bietet ihren Einwohnern zahlreiche Möglichkeiten der sportlichen Betätigung u. aktiven Freizeitgestaltung

( z.B. Sportzentrum mit Mehrzweckhalle u. Tennisplätzen, mehrere Schießanlagen für Luftgewehre u. Kleinkaliberpistolen, zahlreiche Rasenplätze für verschiedene Ballsportarten, Golfplatz in Maria-Bildhausen, Jugendzeltplatz an der Zent, Bundeskegelbahn in Althausen, Angelmöglichkeiten an der Lauer, ausgedehntes Wander- u. Radwandernetz u.v.m. )

Weitere attraktive Freizeitmöglichkeiten bietet die nahe gelegene Kreisstadt Bad Kissingen ( z.B. Sportflugplatz, Golfplatz, Wildgehege, Eissporthalle, Terrassenschwimmbad, KissSalis Therme, Dr. Hans Weiss Sportpark usw. ) sowie die ebenfalls nahe gelegene Stadt Bad Neustadt a.d. Saale ( z.B. Tennis-Club, Sportflugplatz „Aeroclub“, Nordic-Walking-Zentrum, Erlebnisbad „Triamare“, Kurpark mit Wandelhalle, Hochseilgarten „Point Aktiv“ usw. )

Auch das nähere Umland zeichnet sich durch seine landschaftlichen Reize u. attraktiven Möglichkeiten der Freizeitgestaltung aus ( z.B. Ausflugsmöglichkeiten in die nahe gelegene Hochrhön mit Biosphärenreservat Lange Rhön usw. )

Als Sehenswürdigkeiten der Stadt Münnerstadt gelten insbesondere die Stadtpfarrkirche St. Maria Magdalena ( Grundsubstanz 13./14. Jahrhundert ), die Klosterkirche St. Michael, die Talkirche zum Hl. Kreuz im Rannunger Tal, sowie die zahlreichen denkmalgeschützten Profanbauten ( z.B. das Deutschordenschloss, das Rathaus am Marktplatz, die Zehntscheune am Hafermarkt, das Landgerichtsgebäude am Anger, das Heimatspielhaus, der Henneberger Hof, das Juliusspital, die Kelterhalle sowie die alte Aula des ehemaligen Gymnasiums ) innerhalb des alten Stadtkerns bzw. innerhalb der weitestgehend erhaltenen Stadtmauer mit ihren vier Türmen bzw. Toren ( Jörgentor, Oberes Tor, Dicker Turm u. Unteres Tor )

*- Vereinsleben*

Das Vereinsleben der Stadt Münnerstadt kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

Alleine in der Kernstadt Münnerstadt weist das Vereinsregister mehr als 50 aktive Vereine u. Interessengemeinschaften aus ( z.B. kirchlicher- u. kultureller Art )

*- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete*

Die Stadt Münnerstadt befindet sich innerhalb bzw. am Rande des Naturparks Bayerische Rhön ( am südöstlichen Rande ), mit Nähe zum Naturschutzgebiet „Hohe Rhön“, Biosphärenreservat „Lange Rhön“, Naturschutzgebiet „Schwarze Berge“, „Saale-, Schondra-, Werratal“ usw. )

Weitere Naturparks ( z.B. Thüringer Wald, Hassberge, Steigerwald, Spessart u.ä. ) sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit zu erreichen

*- Medizinische Versorgung*

Die medizinische Grundversorgung der Einwohner der Stadt Münnernstadt ist durch vier Allgemeinmediziner, vier Zahnärzte sowie zwei Kinderärzte gewährleistet

Ergänzt wird das medizinische Angebot durch ansässige Therapeuten wie Heilpraktiker, Physiotherapeuten bzw. Krankengymnasten usw.

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können in den beiden örtlichen Apotheken erworben werden

Eine Fachklinik für Pneumologie, Thoraxchirurgie, pneumologische Onkologie, Tuberkulose, Rehabilitation, Schlaf- und Beatmungsmedizin ist ebenfalls am Ort vorhanden ( Klinik am Michelsberg )

Ebenso erwähnenswert ist das Rhön-Klinikum ( Fachklinik für Herz-, Gefäß- u. Handchirurgie ) im nahe gelegenen Bad Neustadt

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

*- Kirchen*

Die Mehrheit der Bevölkerung von Münnernstadt gehört dem römisch-katholischen Glauben an. Innerhalb der katholischen Gemeinde gibt es zudem eine Gruppe, die den Gottesdienst nach orthodoxem Ritus feiert

Lediglich knapp 20 % der Bevölkerung gehören der evangelischen -hauptsächlich evangelisch-lutherischen- Konfession an. Einige wenige gehören anderen Religionen an oder sind ohne Bekenntnis

Am Ort sind sowohl zwei katholische Gotteshäuser ( St. Maria Magdalena sowie Klosterkirche St. Michael ) als auch eine evangelische Kirche ( Auferstehungskirche ) vorhanden

Weitere Kirchen verschiedener etablierter Religionen bzw. Glaubensgemeinschaften befinden sich in der nahe gelegenen Kreisstadt Bad Kissingen ( z.B. jüdisches Gebetshaus u. griechisch-/orthodoxe Gemeinde ) bzw. im nahe gelegenen Bad Neustadt ( z.B. Gebetshaus der Neuapostolen, freie Christengemeinde, Königreichsaal der Zeugen Jehovas usw. )

### **2.3.5 Wirtschaftsstruktur**

*- Allgemein*

Der Wirtschaftsstandort Münnernstadt bzw. der des Landkreises Bad Kissingen ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels- u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 66,10 % der Beschäftigten

Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich produzierendes Gewerbe bzw. der sekundäre Sektor ( sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 32,80 % )

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

In der Stadt Münnerstadt dominieren neben kleineren Handwerks- u. Gewerbetrieben auch mittelständische Unternehmen. Große örtliche Arbeitgeber sind beispielsweise die Fa. „Nipro PharmaPacking Germany GmbH“ ( Herstellung medizinischer Glasprodukte ), das Thoraxzentrum des Bezirks Unterfranken, die Fa. Seger Transporte GmbH & Co. KG ( Abfallentsorgung und Baumaterialien ). Einen nicht unerheblichen Wirtschaftsfaktor stellt zudem das Gastronomie- u. Beherbergungsgewerbe mit rd. 24.000 Gästeübernachtungen jährlich dar. Zahlreiche Einwohner von Münnerstadt finden Ihren Arbeitsplatz auch bei den Großen Arbeitgebern im nahe gelegenen Bad Neustadt a.d. Saale ( z.B. beim Rhönklinikum mit ca. 3.000 Mitarbeitern, bei der Fa. Siemens mit nahezu 2.000 Mitarbeitern, der Fa. Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH, der Fa. Preh mit etwa 1.200 Mitarbeitern, der Fa. Kunert-Wellpappe mit rd. 1.900 Mitarbeitern, der Fa. Jopp mit knapp 1.900 Mitarbeitern sowie bei der international tätigen Spedition Hans Geis GmbH mit rd. 7.000 Mitarbeitern )

Ein negativer Pendlersaldo von -647 bei rd. 2.529 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, zeigt ein durchaus günstiges Arbeitsplatzangebot innerhalb der Stadt Münnerstadt auf ( rd. 1.882 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze im Stadtgebiet vorhanden )

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Bad Kissingen beträgt im Oktober 2023 rd. 3,00 % und liegt damit leicht unter dem Niveau der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 3,30 %

- *Steuerhebesätze*
  - a) *Grundsteuer A*
  - b) *Grundsteuer B*
  - c) *Gewerbsteuer*

450,00 %  
450,00 %  
380,00 %

- *Zentralitätsstufe*

Die Stadt Münnerstadt fungiert als Unterzentrum ( Unterzentren sollen die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Bei Bedarf sollen sie auch für die Bevölkerung der Nahbereiche benachbarter Kleinzentren einzelne Funktionen wahrnehmen )

- *Gebietskategorie*

ALR-H ( allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf )

- *Kaufkraftkennziffer* Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer ( auch Kaufkraftindex genannt ) des Landkreises Bad Kissingen liegt bei 97,20
- Diese Kennziffer gibt das Kaufkraftniveau der jeweiligen Region pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an
- Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100, d.h. die Kaufkraft der Einwohner des Landkreises Bad Kissingen verfügt im Mittel über **97,20 %** 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 Bundesdurchschnitt liegt u. umgekehrt
- Die Umsatzkennziffer des Landkreises Bad Kissingen liegt bei **82,80**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 17,20 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes
- *Zentralitätskennziffer* Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und die Umsatzkennziffer lassen sich in Form der Zentralitätskennziffer gegenüberstellen
- Die Zentralitätskennziffer ergibt sich aus dem Quotienten ( Umsatzkennziffer je Einwohner/einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner ) multipliziert mit 100 u. ist Maß für die Attraktivität einer Stadt oder Region als Einkaufsort
- Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Stadt oder Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt, d.h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen. Liegt der Wert unter 100, so bedeutet das, dass die Kaufkraft abfließt ( z.B. in eine Stadt oder eine andere Region )
- Für den Landkreis Bad Kissingen ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **85,19** ( = abfließende Kaufkraft )

### **2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )**

- *Straßenart* Altort-Straße/Gasse
- *Zufahrtsmöglichkeiten* Das Bewertungsobjekt in der Oberen Torgasse ist über ein rel. gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar ( sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“ )
- Direkte Zu- u. Abfahrt mit PKW jedoch nur über „Veit-Stoß-Straße/Streitgasse“ möglich

Zugang und Zufahrt mit Fahrrädern auch direkt über „Kissinger Straße/Obere Torgasse“ möglich ( über Treppenweg bzw. Rampe )

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 30 km/h ( ab „Oberem Torturm“ )

**- Straßenausbau**

Die Straße im Bereich des Bewertungsobjektes ist rel. einfach jedoch voll ausgebaut

Baulich getrennte Gehwege sind nicht vorhanden, lediglich im Bereich des Bewertungsobjektes besteht ein durch offenes Gerinne von der Fahrbahn getrennter Pflasterstreifen ( Befestigung Fahrbahn Bitumen-Schwartzdecke, Befestigung „Gehweg“, Treppenweg und Fahrradrampe Granit-Kleinpflaster )

Straßenlaternen sind im Bereich des Bewertungsobjektes nicht installiert

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes ca. 6,50 m, Obere Torgasse im weiteren Verlauf jedoch auf 3,50 m verengt ( d.h. Zufahrtsmöglichkeiten für Schwerlastverkehr eingeschränkt )

**- Öffentliche Stellflächen**

In unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes sind auf Grund der zahlreichen Hof- u. Garagenausfahrten bzw. der geringen Fahrbahnbreite keine öffentlichen Stellplätze vorhanden

Gute Parkmöglichkeiten bestehen jedoch auf dem nahe gelegenen Städtischen Großparkplatz P2 ( insgesamt 152 Standplätze in markierten Flächen für PKW, Busse, Motorräder sowie Wohnmobile ) bzw. entlang der nahe gelegenen Veit-Stoß-Straße, dem nahe gelegenen Marktplatz, am Anger usw.

Die dort vorhandenen Stellplätze sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung

Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als eher gering eingestuft werden

**- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen**

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Gas
- Wasser
- Telefon
- Fernseh-Erdkabel
- Breitband-Erdkabel ( z.B. Vodafone GigaZuhause DSL 250 mit bis zu 175 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload )

**2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )**

**- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen**

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie

- Gas
- Wasser
- Telefon
- Fernseh-Erdkabel

### **2.3.8 Gestalt u. Form**

- *Grundstücksgestalt* Vieleck ( sh. Katasterplan in Anlage )
- *Straßenfrontlänge* Die Straßenfrontlänge zur „Oberen Torstraße“ beträgt rd. 10,50 m
- *Grundstücksbreite* Die mittlere Grundstücksbreite ( von Nordwesten nach Südosten ) beträgt rd. 11,50 m
- *Grundstückstiefe* Die mittlere Grundstückstiefe ( von Südwesten nach Nordosten ) beträgt rd. 13,50 m
- *Grundstückstopographie* Nach Südosten fallendes Gelände ( maximaler Höhenunterschied von Nordwesten nach Südosten rd. 1,00 m )
- *Baugrund/ Bodenklasse* Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus
- *Grundwasserstand*

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt

Auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter ( vermutlich die „Talwasser“ ) sind keine negativen Grundwassereinflüsse zu befürchten bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht ( Höhenunterschied vom Bewertungsgrundstück zur „Talwasser“ rd. 5 m im Mittel )

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Orts-termin nicht erkennbar

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück 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 Bad Kissingen wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt

Lt. Auskunft des Landratsamtes Bad Kissingen, ist das Flurstück 69 der Gemarkung Münnerstadt, 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 wegen der geringen bzw. nicht vorhandenen Altlastenrelevanz nicht durchgeführt bzw. rechtfertigen die nicht vorhandenen Verdachtsmomente keine derartigen Maßnahmen

Die Wertermittlung geht auf Grund dieser Tatsachen von ungestörten u. kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen aus ( ohne Anspruch auf Richtigkeit )

#### *- Kriegs-Altlasten*

Auch Münnerstadt wurde zum Ende des zweiten Weltkriegs Ziel alliierter Truppen u. amerikanischer Bomberverbände

Insbesondere die Altstadt wurde von den Angriffen tangiert bzw. ging wertvolle Bausubstanz verloren (insbesondere die Marienkapelle, zahlreiche Wohnhäuser sowie eines der vier Stadttore )

Inwieweit auch das Bewertungsgrundstück von diesen Angriffen betroffen waren, ist heute unklar bzw. nicht mehr nachvollziehbar

Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eventuelle Kriegsaltlasten ( Munitionsreste, Blindgänger u.ä. ) spätestens nach Kriegsende bzw. bei Wiederaufbau der Gebäude ordnungsgemäß beseitigt wurden ( ohne Anspruch auf Richtigkeit )

### **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 ) stellt das Gebäude auf Flurstück 69 zwar kein Einzeldenkmal nach Denkmalliste dar, allerdings ist das Flurstück 69 von einem Bodendenkmal tangiert

Das Bodendenkmal ( Denkmalnummer 602615, Aktennummer D-6-5727-0071 ) ist in der Denkmalliste wie folgt beschrieben:

### *Mittelalterliche und frühneuzeitliche Altstadt von Münnerstadt*

#### - Ensembleschutz

Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern ( als obere Denkmalschutzbehörde ) befindet sich der Bereich um das Bewertungsgrundstück auch innerhalb des Ensembleschutzbereiches „Altstadt Münnerstadt“

Das Ensemble (Aktenummer E-6-72-135-1) wird in der Denkmalliste wie folgt beschrieben:

*Das bereits 770 genannte Münnerstadt ist einem geräumigen, nach Süden zugespitzten Mauerkrans des 13. Jh. eingeschrieben. Die in der Längsachse liegende, von Nord nach Süd verlaufende Hauptstraße teilt das Stadtgebiet in zwei Hälften, die sich der Gestalt nach deutlich voneinander unterscheiden: Die östliche Stadthälfte ist durch die adeligen Bezirke der ehemaligen Burg, des Kirchplatzes und der Deutschordenskomturei bestimmt, während im Westen die beiden zur Hauptstraße etwa parallel geführten Bauerngassen den bürgerlich-bäuerlichen Bereich markieren. Einen eigenen geistlichen Bezirk bildet im Nordwesten das Kloster der Augustiner-Eremiten. Die Urzelle der Siedlung ist die zwar nicht mehr bestehende, sich im Stadtkörper jedoch noch deutlich manifestierende Burganlage: Ihr Umriss bleibt in der östlichen Ausbuchtung der Stadtmauer und in dem kurvigen Verlauf der Jörgentorstraße und des Burggrabens lesbar, der Würzburger Zehnthof vertritt die Burggebäude. In engem räumlichen Zusammenhang mit der Burganlage stehen die Pfarrkirche und der Deutschherrenhof. Dem Burgbezirk südwestlich vorgelagert ist der zur Hauptstraße parallel liegende, geräumige Anger. Der nördliche Stadtbereich, in dem sich zum Augustinerkloster und zum Deutschherrenhof gehörige Gärten befanden, ist bis heute weitgehend unbebaut geblieben. Die Ackerbürgersiedlung ist durch die Hauptstraße (heute Veit-Stoß- und Riemenschneiderstraße) bestimmt, die sich in ihrem mittleren Verlauf zu einem trichterförmigen, den freistehenden Bau des Rathauses einschließenden Marktplatz weitet. Die tiefen Grundstücke sind durchweg so bebaut, dass sich die Wirtschaftsgebäude hinten befinden und durch die hintere Parallelgasse erschlossen werden. Dies ruft eine geschlossene, städtisch anmutende Bebauung in der Hauptstraße hervor. Die parallelen Bauerngassen hingegen sind nur einseitig mit Vorderhäusern besetzt. In der Hauptstraße herrscht die geschlossene Reihung zwei- bis dreigeschossiger, aus dem 18./19. Jh. stammender, teilweise älterer Traufseithäuser vor. Der Marktplatz ist durch freigelegtes, konstruktives Fachwerk des 17.-19. Jh. in seiner Erscheinungsweise bestimmt. In den Bauerngassen wechseln Giebel- und Traufseithäuser ab. Die historische Bebauung ist mit Neubauten durchsetzt. Der ehemalige Grabenbereich vor dem östlichen Mauerbereich ist weitgehend erhalten und wird als Gärten oder öffentliches Grün genutzt*

#### - Umlegungs-, Flurber- reinigung- u. Sa- nierungsverfahren

Das Bewertungsgrundstück befinden sich innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt“ ( förmlich festgesetzt durch Satzung am 20.10.2009 und geändert am 01.01.2017)

Die Altstadtsanierung erfolgt auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches ( BauGB )

Danach bedürfen Bauvorhaben und darüber hinaus alle wertsteigernden Maßnahmen sowie bestimmte Rechtsvorgänge

(wie z.B. Kaufverträge, Grundschuldbestellungen usw.), im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB. Dazu gehören z.B. Änderungen von Tür- und Fensteröffnungen, die Erneuerung der Dachdeckung oder die Erneuerung des Außenputzes oder des Anstriches

Wichtige Beurteilungsgrundlage für die Genehmigung ist dabei die gültige Gestaltungssatzung:

<https://www.muennerstadt.de/media/1750/gestaltungssatzung.pdf>

Im Sanierungsgebiet hat die Stadt zudem ein Vorkaufsrecht, um städtebauliche Ziele umsetzen zu können, beispielsweise die Sicherung von Grün- und Verkehrsflächen. In diesem Zusammenhang wird auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB hingewiesen. Nach diesen Vorschriften haben die Eigentümer -stark vereinfacht ausgedrückt- für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Stadt Münnerstadt zu zahlen

Lt. Aussage der Stadt Münnerstadt ist das Bewertungsgrundstück darüber hinaus in keines der genannten Verfahren einbezogen. Lt. Angabe sind alle zurückliegenden Maßnahmen bereits veranlagt u. abgerechnet

#### *- Beitragssituation*

Lt. Auskunft der Stadt Münnerstadt ist für das Bewertungsgrundstück der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch sowie der Kanalbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz und der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Münnerstadt 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 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 möglich- stichpunktartig überprüft

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

Lediglich die Keller-Abstellräume im Kellergeschoss sind nicht wie in den Aufteilungsplänen dargestellt hergestellt ( Kellerraum derzeit nicht unterteilt ). Diese Abweichung hat jedoch keinen Einfluss auf die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind weder der Stadt Münnerstadt 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

*- 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 ( Umgebungsorientierung )

### **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 Beiträge ( Herstellungs-, Verbesserungs- u. Erschließungsbeiträge ) ordnungsgemäß abgerechnet u. entrichtet

### **3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung**

*- Art des Gebietes nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung*

Lt. Aussage der Stadt Münnerstadt handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine gemischte Baufläche ( M )

*- Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung*

Nach der Eigenart des Gebietes bzw. der Umgebung handelt es sich um ein Mischgebiet ( MI ) im Sinne des § 6 BauNVO. Gemäß Abs. 1 dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

- 1 Wohngebäude
- 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 4 sonstige Gewerbebetriebe
- 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 6 Gartenbaubetriebe
- 7 Tankstellen
- 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden

**- Zulässige Grundflächenzahl ( GRZ )**

§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Grundflächenzahl -in 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 %, jedoch lediglich 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 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

**- Tatsächliche Grundflächenzahl ( überschlägig )**

BGF UG	= 145,00
--------	----------

---

<b>zusammen</b>	<b>= 145,00</b>
-----------------	-----------------

Berechnung GRZ:  $145 \text{ m}^2 : 145 \text{ m}^2 = 1,00$

**GRZ tatsächlich: ~ 1,00**

**- Tatsächliche Geschossflächenzahl ( überschlägig )**

BGF UG	= 145,00
--------	----------

BGF EG	= 145,00
--------	----------

BGF OG	= 145,00
--------	----------

BGF DG ( 145,00 x 0,75 )	= 108,75
--------------------------	----------

---

<b>zusammen</b>	<b>= 543,75</b>
-----------------	-----------------

Berechnung GFZ:  $543,75 \text{ m}^2 : 145 \text{ m}^2 = 3,75$

**GFZ tatsächlich: ~ 3,75**

- *Anmerkung* Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ ist das Untergeschoss zu berücksichtigen, da es großteils oberhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt, bzw. die Deckenunterkante des UG im Mittel mehr als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche
  
- *Erforderliche Stellplätze* Auf dem Grundstück sind 3 Tiefgaragenstellplätze bei 3 abgeschlossenen Wohneinheiten realisiert  
  
Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Stadt Münnerstadt sowie der Richtlinie des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist

#### **4.0 Gebäudebeschreibung**

##### **4.1 Allgemeine Angaben**

- *Gebäudeart u. Nutzung* Voll unterkellertes, zweigeschossiges Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss ( früher gewerblich genutztes Erdgeschoss vermutlich zwischenzeitlich zu Wohnzwecken umgebaut )  
  
Bewertungsgegenstand ist das:  
  
Sondereigentum Nr. 2 im 1. Obergeschoss sowie dessen zugehöriger Keller-Abstellraum im Kellergeschoss sowie das Sondernutzungsrecht Nr. 2 ( Terrasse/Lichthof ) und 3 ( KFZ-Abstellplatz im Kellergeschoss )
  
- *Grundrissgestaltung* Bei dem Sondereigentum Nr. 2 handelt es sich um eine Vierzimmerwohnung mit Küche, Bad, separatem WC u. Abstellraum im 1. Obergeschoss samt Keller-Abstellraum im Kellergeschoss ( Achtung! Kellerraum nicht so wie in Aufteilungsplänen dargestellt hergestellt bzw. derzeit keine bauliche Trennung zwischen Kellerraum Nr. 2 und Kellerraum Nr. 3 )  
  
Dem Sondereigentum Nr. 2 ist zudem das Sondernutzungsrecht an dem Lichthof bzw. dem Freisitz (Sondernutzungsrecht Nr. 2 ) im Obergeschoss und ein KFZ-Abstellplatz im Kellergeschoss ( Sondernutzungsrecht Nr. 3 ) zugeordnet  
  
Abgesehen von den üblichen Verkehrsflächen, einem Waschaum im Erdgeschoss und dem Heiz-/Technikraum im Kellergeschoss, beinhaltet die Anlage keine nennenswerten Gemeinschaftsflächen bzw. Gemeinschaftsräume. Grundstück zudem vollständig überbaut, d.h. keinerlei Außenanlagen bzw. Grünflächen vorhanden  
  
Abgesehen von rel. beengten Sanitärräumen ( insbesondere WC ), zweckmäßige Vierzimmerwohnung mit zeitgemäßer Ausstattung und Haustechnik

- *Geschosshöhen* Kellergeschoss : ~ 2,80 m  
1. Obergeschoss : ~ 2,70 m
- Anmerkung:* Die Geschosshöhen sind jeweils gemessen von Oberkante RFB des jeweiligen Geschosses bis Oberkante RFB des darüber liegenden Geschosses  
( Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden )
- *Lichte Raumhöhen* Kellergeschoss : ~ 2,40 m  
1. Obergeschoss : ~ 2,50 m
- Anmerkung:* Die lichten Raumhöhen sind jeweils von Oberkante FFB bis Unterkante Fertigdecke gemessen ( Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden )
- *Erweiterungsmöglichkeiten* Grundstück voll überbaut, d.h. keine Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar
- *Deckennutzlasten* Die statischen Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen  
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 Wohn- u. Nutzflächen wurde anhand der vorliegenden Aufteilungspläne aus dem Besitz des Grundbuchamtes Bad Kissingen durchgeführt  
Für die Übereinstimmung aller Maße bzw. der Flächen u. Massen mit der Wirklichkeit kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden
- *Wohnfläche ( WFL )* Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen  
Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 ( WoFIV 2004 ) ermittelt  
WFL demnach:  
**SE Nr. 2 mit SNR Nr. 2 rd. 102 m<sup>2</sup> ( Wohnung 1. OG )**
- *Nutzfläche ( NFL )* Die Berechnung der Nutzfläche wurde in Anlehnung an DIN 277/2005 ( Berechnung der Netto-Grundfläche ) durchgeführt  
Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht zu den Wohnflächen im Sinne der Wohnflächenverordnung 2004 ( WoFIV 2004 ) zählen

**SE Nr. 2**  
**SNR Nr. 3**

NFL demnach:

**rd. 5 m<sup>2</sup> ( Kellerraum )**  
**rd. 12 m<sup>2</sup> ( KFZ-Abstellplatz )**

## **5.0 Baubeschreibung**

### **5.1 Baujahre**

- Grundsubstanz	ca. 1997
- Sanierung/Modernisierung	----

### **5.2 Bautechnische Beschreibung**

#### **Vorbemerkung**

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 31.10.2023 bzw. die Angaben während der Begehung

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

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

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

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

### **5.4 Bauausführung u. Ausstattung**

- <b>Fundamente/Gründung</b>	Beton-/Stahlbeton- Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Kellersohlplatte
- <b>Außenwände</b>	Kellergeschoss Stahlbeton-Massivwände ( im erdbe-rührten Bereich vermutlich mit vertikaler und horizon-taler Abdichtung bzw. mit Perimeterdämmung), Ge-schosswände vermutlich Poroton-Ziegel-Mauerwerk
- <b>Innenwände</b>	Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich KSL-Mauerwerk, sonstige Zwischenwände vermutlich KSL- oder HLZ-Mauerwerk, Wände innerhalb des Wohnungsabschlusses eventuell auch z.T. Gipskar-ton-Metallständerwände o.ä.
- <b>Decken</b>	
Konstruktion	Nicht feststellbar, vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken ( soweit erkennbar Filigrandecken mit Überbeton )
Aufbau	Nicht feststellbar, vermutlich schwimmender Zement-oder Anhydritestrich

Untersichten	Kellergeschoss z.T. sichtbare Beton-Flächen, z.T. Putzflächen mit hellem Farbanstrich, innerhalb des Sondereigentums Nr. 2 Raufasertapeten mit Farbanstrich, innerhalb des WC's Holz-Paneeelen
<b>- Dach</b>	
Konstruktion	Nicht feststellbar, soweit erkennbar Nadelholz-Dachstuhl ( vermutlich Pfettendachstuhl )
Wärmedämmung	Nicht feststellbar ( vermutlich Mineralwolle zwischen Sparren bzw. innerhalb der Zwischen-/Kehlbalkendecke )
Eindeckung	Soweit erkennbar, Beton-Dachsteine
Rinnen u. Fallrohre	Kupferblech
Sonstiges	Straßenseitig Schneefangeinrichtungen
<b>- Treppen</b>	
KG – DG	Stahlbeton-Massivtreppe mit Naturstein-Belag (Granit), lackierte Stahlbrüstung mit Holzfüllung
<b>- Wandbehandlung</b>	
außen	Kellergeschoss bzw. Sockel Zementputz mit Farbanstrich, ansonsten mehrlagiger Kalkzement-Reibputz mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht
innen	Außenwände Kellergeschoss sichtbare Betonflächen bzw. sichtbare Schalungsstruktur mit hellem Farbanstrich, ansonsten Putzflächen mit hellem Farbanstrich, Treppenhaus Strukturputzflächen, Waschaum halbhoch gefliest, ansonsten Putzflächen, innerhalb des Sondereigentums Nr. 2 Putzflächen mit hellem Farbanstrich, Nassräume raumhoch gefliest
<b>- Fenster</b>	
	Kunststoff-Isolierglasfenster mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen ( im Bereich Lichthof und Wohnzimmer auch bodentief )
<b>- Sonnenschutz</b>	
	Mechanische Kunststoff-Rollläden
<b>- Türen</b>	
Eingangstüren	Hauseingang Kunststoff-Füllungstür ( profiliert ) mit Lichtausschnitten und Kunststoff-Seitenteil mit Isolierglas-Füllung, Wohnungseingangstür furnierte Holztür mit Futter und Verkleidung, vor Garage bzw. Kellergeschoss Leichtmetall- bzw. Stahlblech-Sektionaltor mit Elektro-Antrieb
Innentüren	Kellergeschoss -soweit erforderlich- Stahlblech-FH-Türen, zwischen Treppenhaus und Garage profilierte Holztür in Naturstein-Rundbogen, innerhalb des Sondereigentums Nr. 2 furnierte bzw. laminierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung, vor Kinderzimmer lackierte Stahlblech-FH-Türe
<b>- Fußböden</b>	
	Treppenhaus Naturstein ( Granit ), Waschaum, Abstellraum und Heizraum keramische Fliesen, Garage Rohbeton, innerhalb des Sondereigentums Nr. 2 keramische Fliesen ( Wohn-/Esszimmer, Abstellraum, Küche u. Nassräume ), Schlafräume Laminat

**- Heizung**

Zentrale	Gas-Brennwerttherme ( System „Buderus GB112-29/W 2H – 2E“, Baujahr vermutlich 1998, Nennwärmeleistung 8,8 – 29,9 kW )
Warmwasserbereitung	Zentral über vor beschriebene Gas-Brennwerttherme ( separater Standspeicher System „Buderus Logalux SU“, Baujahr vermutlich 1998, Nenninhalt nicht feststellbar, geschätzt 200 Liter )
Heizkörper	Pulverbeschichtete Stahlblech-Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
Brennstoffbevorratung Sekundärheizung	Entfällt Innerhalb des Sondereigentums Nr. 2 Stahl-Kaminofen mit Speckstein-Verkleidung für feste Brennstoffe

**- Installation**

Gas	Verzinkte Stahlleitungen ( Zustand -soweit beurteilbar und einsehbar- altersgemäß normal bzw. gut )
Frischwasser	Soweit erkennbar verpresste Edelstahlleitungen ( Zustand -soweit beurteilbar- altersgemäß normal bzw. gut ), Unterverteilung innerhalb des Waschraums Kunststoffleitungen ( Zustand -soweit beurteilbar und einsehbar- altersgemäß normal bzw. leicht laienhaft verlegt )
Heizleitungen	Soweit erkennbar Kupferleitungen mit Lötfittingen ( Zustand -soweit beurteilbar und einsehbar- altersgemäß normal bzw. gut )
Abwasser	Soweit erkennbar, Objekt- bzw. Sanitäranschlüsse sowie Hauptfallrohre Hochtemperaturrohre, erdbehütete Rohre vermutlich KG- Rohre ( Zustand -soweit beurteilbar und einsehbar- altersgemäß normal bzw. gut )

**- Sanitär**

Kellergeschoss	Garage ( 1 x Ausguss mit Kalt- u. Warmwasseranschluss )
Erdgeschoss	Waschraum ( 2 x Waschmaschinenanschluss, 1 x Waschtisch ) halbhoch gefliest
1. Obergeschoss (SE Nr. 2)	WC ( 1 x WC, 1 x Handwaschbecken ) raumhoch gefliest, Bad ( 1 x Dusche, 1 x Wanne, 1 x Waschtisch ) raumhoch gefliest

**- Elektro**

Funktionsfähige E-Installation, den einschlägigen EVU- u. VDE-Richtlinien der damals gültigen Fassung entsprechend

Gesamte Installation unter Putz mit Schutzkontakten u. Fehlerstromabsicherung

Strom- u. Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden

**- Wärmeschutz**

Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch DIN 4108 – 2. Änderung von 1989 bzw. der 3. Wärmeschutzverordnung von 1995 sowie der 4. Heizungsanlagenverordnung 1994 entsprechend

Abgesehen von erforderlicher Dämmung Warmwasserführender Leitungen im Kellergeschoss bzw. innerhalb des Heizraums, keine Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV erkennbar

Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienzklasse usw. nicht bekannt ( da die Zwangsversteigerung jedoch 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**

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar ( vermutlich jedoch Trittschalldämmung unter Estrich vorhanden )

Schallschutz im Übrigen mindestens DIN 4109 ( Schallschutz im Hochbau ) der damals gültigen Fassung entsprechend

**- Brandschutz**

Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar

Brandschutz im Übrigen mindestens DIN 4102 ( Brandschutz im Hochbau ) der damals gültigen Fassung entsprechend

Die seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmeldern sind nicht vorhanden

**- Zubehör**

Keines feststellbar

**- Außenanlagen**

Keine ( Grundstück vollständig überbaut )

**- Belichtung u. Belüftung**

Durchschnittliche Verhältnisse bzw. Hauptbelichtungsrichtung Südwesten, WC und Abstellraum innenliegend, d.h. nicht natürlich belichtet und belüftet, Elternschlafzimmer und Fremdenzimmer nur indirekt über Lichthof natürlich belichtet und belüftet

**- Architektonische Baugestaltung**

Durchschnittlicher Baukörper ohne architektonische Besonderheiten, Baugestaltung und Materialauswahl rel. zeitlos

## **6.0 Bautechnische Bewertung**

### **6.1 Baumängel u. Bauschäden**

**- Definition**

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels

Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels ( Mangelfolgeschaden ) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung ( z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung ) bezeichnet werden

**- Vorhandene Baumängel und Bauschäden**

Gemeinschaftseigentum

- Abstellraum im Kellergeschoss nicht wie im Aufteilungsplan dargestellt unterteilt ( ein Raum )
- Garagenbereich im Untergeschoss nicht so wie im Aufteilungsplan dargestellt ausgeführt ( darin enthalten der Heiz- und Technikraum )

Sondereigentum Nr. 2

- Erhebliche Nikotinverschmutzungen an Fenster- rahmen, Wand- u. Deckenbelägen usw.
- Bodenbelag insbesondere Laminatbeläge großteils schadhaft
- Duschtrennwand nach Angabe defekt

**- Tierischer Schädlingsbefall**

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

**- Pflanzlicher Schädlingsbefall**

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

**- Gesundheitsgefährdende Baustoffe**

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

**- Bauunterhalt**

Insgesamt nicht ungepflegtes Anwesen in altersgemäßem Normalzustand, Ausstattung und Haustechnik durchaus zeitgemäß, durchgreifende Modernisierungen jedoch seit dem Ursprungsbaujahr nicht ausgeführt. Sondereigentum Nr. 2 mit nicht unerheblichen Pflegemängeln

## **6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung**

Bei dem Sondereigentum Nr. 2 handelt es sich um eine Vierzimmerwohnung mit Küche, Bad, separatem WC, und Abstellraum im 1. Obergeschoss samt Keller-Abstellraum im Kellergeschoss ( Achtung! Kellerraum nicht so wie in Aufteilungsplänen dargestellt hergestellt bzw. derzeit keine bauliche Trennung zwischen Kellerraum Nr. 2 und Kellerraum Nr. 3 )

Dem Sondereigentum Nr. 2 ist zudem das Sondernutzungsrecht an dem Lichthof bzw. dem Freisitz (Sondernutzungsrecht Nr. 2 ) im Obergeschoss und ein KFZ-Abstellplatz im Kellergeschoss ( Sondernutzungsrecht Nr. 3 ) zugeordnet

Abgesehen von den üblichen Verkehrsflächen, einem Waschraum im Erdgeschoss und dem Heiz-/Technikraum im Kellergeschoss, beinhaltet die Anlage keine nennenswerten Gemeinschaftsflächen bzw. Gemeinschaftsräume. Grundstück zudem vollständig überbaut, d.h. keinerlei Außenanlagen bzw. Grünflächen vorhanden

Das Wohneigentum selbst befindet sich innerhalb eines voll unterkellerten, zweigeschossigen Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss ( früher gewerblich genutztes Erdgeschoss vermutlich zwischenzeitlich zu Wohnzwecken umgebaut )

Insgesamt durchaus gepflegt wirkende Gesamtanlage, Sondereigentum Nr. 2 selbst jedoch mit nicht unerheblichen Pflegemängeln

Lage innerhalb der Stadtmauer bzw. innerhalb des historischen Ortskerns von Münnerstadt mit Blick auf „Oberen Torturm“, sonstige Umgebungsbebauung jedoch eher neuzeitlich. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Münnerstadt ( z.B. das Gebiet um den Marktplatz bzw. die Veit-Stoß-Straße ) beträgt jedoch nur weniger Meter

Sondereigentum Nr. 2 mit Sondernutzungsrechten 2 u. 3 vom Eigentümer selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

## **7.0 Wertermittlung**

### **7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

#### **7.1.1 Vorüberlegungen**

Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes unter der Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der sonstigen Umstände im Einzelfall

Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück u. der aufstehenden Gebäulichkeiten ( sh. auch Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage, 2002, Seite 914, Abb. 3 ). Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln

In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheidet dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit

In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden. Soll der Verkehrswert aus mehreren der genannten Verfahren abgeleitet werden, ist dies gesondert zu begründen

Abzulehnen ist die sog. Mittelwertmethode ( arithmetisches Mittel ) aus Sach- u. Ertragswert

#### **7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens ( § 15 ImmoWertV )**

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

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

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

#### **7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens ( § 17 - 20 ImmoWertV )**

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

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

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

#### **7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens ( § 21 - 23 ImmoWertV )**

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

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Ein- 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 Eigentumswohnung mit Keller-Abstellraum ( Sondereigentum Nr. 2 ) mit Sondernutzungsrecht an der Terrasse bzw. dem Lichthof im 1. Obergeschoss ( Sondernutzungsrecht Nr. 2 ) und Sondernutzungsrecht an einem KFZ-Abstellplatz im Keller-/Untergeschoss ( Sondernutzungsrecht Nr. 3 )

Derartige Objekte werden in der Mehrzahl der Verkaufsfälle nicht aus dem Gesichtspunkt von Substanzwerten gehandelt bzw. steht, bei Erwerb/Kauf eher die mögliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vordergrund. Derartige Immobilien stellen heute praktisch reine Renditeobjekte dar

Grundsätzlich ist der Wert einer derartigen Immobilie vorrangig aus Preisvergleichen abzuleiten. Geeignete, zeitnahe Vergleichskaufpreise -in ausreichender Anzahl- sind jedoch nicht verfügbar bzw. sind die beim Gutachterausschuss verfügbaren Vergleichspreise statistisch unbereinigt u. damit ungeeignet

Im vorliegenden Bewertungsfall besteht lediglich die Möglichkeit den Wert der Sondereigentumsseinheit Nr. 2 mit den Sondernutzungsrechten 2 u. 3 aus marktkonformen Daten, mit Hilfe des Ertragswertverfahrens nach den §§ 17- 20 ImmoWertV abzuleiten

#### **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 des Landkreises Bad Kissingen beim Landratsamt Bad Kissingen ( Stand 01.01.2022 ) nennt für die Gemarkung Münnerstadt bzw. für die Bodenrichtwertnummer 13510001 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 50.- €/m<sup>2</sup> für baureifes Land bzw. für gemischte Bauflächen

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

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch lediglich 145 Quadratmeter. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf eine Grundstücksgröße von 700 Quadratmetern

Deshalb ist eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Umrechnungskoeffizienten erforderlich ( sh. hierzu Vergleichsrichtlinie VW-RL Anlage 2 = Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen

Der Umrechnungskoeffizient ( UK ) bei einer Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> ( = Vergleichsobjekt ) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 145 m<sup>2</sup> (= Bewertungsobjekt) beträgt dieser 1,03 ( Koeffizient für ein Grundstück mit 500 Quadratmetern Fläche, da weitere Extrapolation über diesen Bereich hinaus nicht sachgerecht )

**Umrechnungskoeffizient bei 145 m<sup>2</sup> demnach: (1,03 : 1,00) = 1,03**

**Bodenwert bei 145 m<sup>2</sup> demnach: 50.- € x 1,03 = 51,50 €/m<sup>2</sup>/rd. 52,00 €/m<sup>2</sup>**

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

Eine Anpassung der Bodenwertes mittels sog. Bodenwert-Indizes ist ebenfalls nicht möglich bzw. erforderlich, da vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Anfang 2022 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 Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Bad Kissingen beim Landratsamt Bad Kissingen ( für die Gemarkung Münnerstadt, Bodenrichtwertnummer 13510001 ) mit 52.- €/m<sup>2</sup> ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

#### **Bodenwert ( zum 31.10.2023 ) Fl. Nr. 69 demnach:**

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (angepasst)	:	52.-/m <sup>2</sup> ( ebf.* )
x		
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	145 m <sup>2</sup>
=		
<b>Bodenwert ( ebf. )</b>	<b>:</b>	<b>7 540.- €</b>

---

**Daraus 2/5 Miteigentumsanteil Sondereigentum Nr. 2 : 3 016.- €**

## 7.2.4 Ergebnis Bodenwert

<b>Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. 2 ( zum 31.10.2023 ):</b>	<b>3 016.- ( ebf.* )</b>
---	--------------------------

\*) ebf : erschließungsbeitragsfrei  
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

## 7.3 Ertragswert

### 7.3.1 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

### 7.3.2 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 ( im vorliegenden Bewertungsfalle sind derartige Flächen jedoch nicht vorhanden )

Ergebnis Bodenwert(-anteil ) sh. Seite 32 Pkt. 7.2.4

### 7.3.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

Grundlage für die Ermittlung der vermietbaren Flächen ( Sondereigentum Nr. 2 mit Sondernutzungsrecht Nr. 2 ) ist die in der Anlage beigefügte Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 ( WoFIV 2004 )

Ebenso stellt der KFZ-Stellplatz im Unter-/Kellergeschoss ( Sondernutzungsrecht 3 ) eine vermietbare Fläche dar, der jedoch nicht nach seiner tatsächlichen Fläche, sondern -wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet wird

### 7.3.4 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. 2 (Wohnung) mit Sondereigentum Nr. 2 (Lichthof) und 3 (KFZ-Abstellplatz im Unter-/Kellergeschoss) ist vom Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 2 selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht

Ein externer Hausverwalter ist nicht bestellt, Rücklagen sind nicht gebildet, Hausgelder werden nicht gezahlt usw. Inwieweit und ob der Eigentümer der Sondereigentumseinheit 2 Rückstände gegenüber der Eigentümergemeinschaft hat, ist ebenfalls unbekannt. Ob Maßnahmen an der Immobilie geplant sind die das Gemeinschaftseigentum betreffen und ggf. Kosten verursachen, ist ebenfalls unbekannt

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 ( zwischen 1997 und 2003 ) und vergleichbarer Wohnungsgröße ( über 80 Quadratmeter ) und guter Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 7,10 und 7,80 €/m<sup>2</sup> gezahlt

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am unteren Wertniveau für angemessen. Quadratmetermiete demnach: ~ 7,10 €/m<sup>2</sup>

Für den KFZ-Abstellplatz im Kellergeschoss ( Sondernutzungsrecht ) sind pauschal 40.- € je Monat nachhaltig erzielbar bzw. ortsüblich

Für den Kellerraum außerhalb des Wohnungsabschlusses bzw. im Kellergeschoss sind keine expliziten Mieten erzielbar

### 7.3.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m <sup>2</sup> ( € )	monatlich ( € )	jährlich ( € )
Sondereigentum Nr. 2 mit Sondernutzungsrecht Nr. 2 Sondernutzungsrecht Nr. 3	102,00 m <sup>2</sup> -----	7,10 pauschal	724,20 40,00	8 690,40 480,00
<b>Summe ( R o h e r t r a g )</b> <b>Rohrertrag gerundet</b>			<b>764,20</b>	<b>9 170,40</b> <b>9 170,00</b>

### 7.3.6 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:

#### - Abschreibung

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 )

#### - Verwaltungskosten

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

#### - Instandhaltungskosten

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

- Mietausfallwagnis

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

### **7.3.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten**

Auswahl der Abschreibung:

Da die Abschreibung indirekt im Ertragsvervielfältiger 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 Bezugfertigkeit ein Betrag von 3 % des Rohertrages genannt

Die II. Berechnungsverordnung ( § 26 Abs. 2 ) nennt einen Betrag von höchstens 410,93 € je Eigentumswohnung u. höchsten 44,83 € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens: **4,97 %**

<b>Gewählte Verwaltungskosten:</b>	<b>4 % des Rohertrages</b>
------------------------------------	----------------------------

Auswahl der Instandhaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers ( 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 Bezugfertigkeit von 15 % des Jahresrohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von 13,45 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr, für Wohnungen deren erste Bezugfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre, jedoch nicht mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,57 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

Gemäß Abs. 5 darf für Garagen oder ähnliche Abstellplätze höchstens 101,62 € ( inklusive der Kosten für Schönheitsreparaturen ) jährlich angesetzt werden

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens: **14,32 %**

<b>Gewählte Instandhaltungskosten:</b>	<b>15 % des Rohertrages</b>
--	-----------------------------

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. 183.- € jährlich angespart

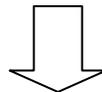
Bei einer durchschnittlichen Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung ergeben sich jedoch Beträge weit jenseits von 2 Prozent

Geht man davon aus, dass innerhalb von zehn Jahren lediglich ein Mieterwechsel stattfindet, der eine Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung zur Folge hat, 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

<b>Gewähltes Mietausfallwagnis:</b>	<b>3 % des Rohertrages</b>
-------------------------------------	----------------------------



<b>Gesamt-BWK:</b>	<b>( 4 % + 15 % + 3 % ) = 22 %</b>
--------------------	------------------------------------

### **7.3.8 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

### **7.3.9 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 werden verschiedene Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Grundstücksart u. der strukturellen Abhängigkeit genannt

Für Eigentumswohnungen außerhalb des stark ländlich geprägten Bereichs wird dort ein Zinssatz von 3,50 % vorgeschlagen

Wegen der derzeit jedoch noch rel. günstigen Marktlage bzw. der noch rel. hohen Nachfrage nach derartigen Renditeobjekten sowie des noch rel. niedrigen Kapitalmarktzinssatzes, halte ich eine Reduktion um 1,00 % ( auf 2,50 % ) für erforderlich bzw. angemessen

<b>Gewählter Liegenschaftszinssatz demnach</b>	<b>: 2,50 %</b>
--	-----------------

### 7.3.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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 beträgt die durchschnittliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für derartige Gebäude ( frei finanziertes Mietwohngebäude ) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung ( im vorliegenden Bewertungsfall gewährleistet ) 60 – 80 Jahre ( je nach Qualität der Ausführung u. Intensität der Nutzung )

Ich halte eine Orientierung am oberen Wertniveau -also 80 Jahre- für angemessen

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich demnach wie folgt:

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ( 80 Jahre ) - Gebäudealter ( 26 Jahre ) = wirtschaftliche Restnutzungsdauer ( 54 Jahre )

<b>Gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer demnach</b>	<b>: 54 Jahre</b>
---	-------------------

### 7.3.11 Barwert des Jahresreinertrages

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

### 7.3.12 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 ( zu § 20 ) tabelliert u. wird von dort ungeprüft übernommen

<b>Vervielfältiger bei 54 J. RND u. 2,50 % Liegenschaftszinssatz</b>	<b>: 29,46</b>
--	----------------

### 7.3.13 Baumängel u. Bauschäden

Sollten bei den Gebäulichkeiten Mängel u. Schäden vorhanden sein, die nicht in einem eventuell niedrigeren Mietpreis bzw. in einer verkürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, bzw. die den bestimmungsgemäßen Gebrauch beeinträchtigen, müssen diese gesondert, nach den gewöhnlichen Herstellungskosten vom Gebäudeertragswert in Abzug gebracht werden

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

Wie bereits beschrieben sind die Mängel u. Schäden gering bzw. mit den angewendeten Berechnungsparametern weitestgehend berücksichtigt, lediglich für die fehlende Unterteilung des Kellerraum, den starken Nikotinverunreinigungen an den Fenstern und der defekten Duschtrennwand halte ich einen pauschalen Abzug ( im Falle der Kellerunterteilung nur anteilig ) von 2.000.- € für erforderlich

<b>Baumängel u. Bauschäden:</b>	<b>2.000.- €</b>
---------------------------------	------------------

## 7.4 Ertragswert

### 7.4.1 Ertragswertberechnung: SE Nr. 2 mit SNR Nr. 2 u. 3 ( Wohnung 1. OG )

<b>Mietertrag/Jahresrohertrag</b>	sh. Pkt. 7.3.5 ( Seite 33 )	€		9 170.-
-				
<b>Bewirtschaftungskosten</b> ( 22,00 % aus 9 170.- )	sh. Pkt. 7.3.7 ( Seite 35 )	€	-	2 017.-
=				
<b>Jahresreinertrag</b>	sh. Pkt. 7.3.8 ( Seite 35 )	€	=	7 153.-
-				
<b>Verz. des Bodenwertanteils</b> ( 2,50 % aus 3 016.- )	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.3.9	€	-	75.-
=				
<b>Barwert des Jahresreinertrages</b>	sh. Pkt. 7.3.11 ( Seite 36 )	€	=	7 078.-
x				
<b>Rentenbarwertfaktor</b>	sh. Pkt. 7.3.12 ( Seite 36 )		x	29,46
=				
<b>Gebäudeertragswert</b>		€	=	208 518.-
-				
<b>Mängel u. Schäden</b>	sh. Pkt. 7.3.13 ( Seite 36 )	€	-	2 000.-
+				
<b>Bodenwertanteil</b> ( Sondereigentum Nr. 2 )	sh. Pkt. 7.2.4 ( Seite 31 )	€	+	3 016.-
=				
<b>Rechnerischer Ertragswert</b> ( Sondereigentum Nr. 2 )		€	=	209 534.-
=				
<b>Ertragswert SE Nr. 2 gerundet</b>		€		<b>210 000.-</b>

Das entspricht einem Wert je m <sup>2</sup> Wohnfläche von: ( 210 000.- : 102 m <sup>2</sup> )	2 059.-
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von ( 210 000.- : 9 170.- )	22,90

## 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. alleine objektive Maßstäbe preisbestimmend sind**

### 8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

<b>Rechnerischer Ertragswert SE Nr. 2 mit SNR 2 u. 3 (sh. S. 37 Pkt. 7.4.1)</b>	<b>: 210 000.-</b>
---	--------------------

### 8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf der Seite 37 unter Punkt 7.4.1 durchgeführte Ertragswertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 30 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Auf die vergleichende Heranziehung eines weiteren normierten Wertermittlungsverfahrens ( z.B. dem Vergleichswertverfahren ) wurde wegen unzureichender Vergleichspreise bzw. unzureichender Berechnungsparameter verzichtet

### 8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle stellt der rechnerische Ertragswert auch gleichzeitig den Verkehrswert dar, d.h. eine weitergehende Anpassung an den Markt ist nicht erforderlich

### 8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )

*Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag ( 31.10.2023 ), ermittle ich:*

**einen Verkehrswert von:   Münnerstadt, Fl. Nr. 69, Sonder-  
eigentum Nr. 2 mit Sonder-  
nutzungsrecht Nr. 2 u. 3                   : 210 000.- 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, 06.11.2023

## 9.0 Anlagen

### 9.1 Wohnflächenberechnung ( nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004 )

Einheit: Sondereigentum Nr. 2 ( Wohnung Obergeschoss )

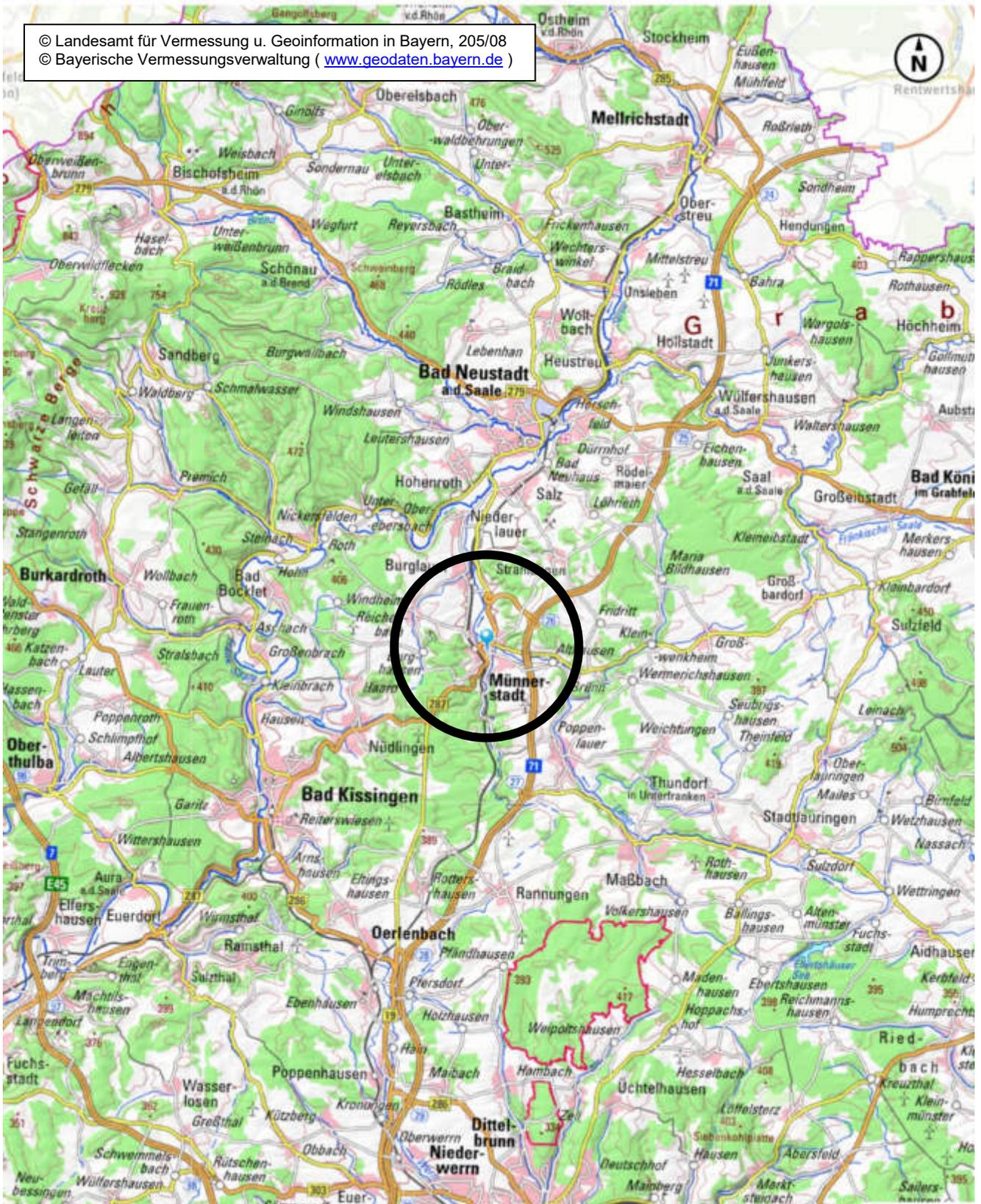
Bezeichnung der Wohnung ( Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung )	Grundfläche nach § 3 WoFIV ( Raumgröße ohne Abzugsflächen )			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m <sup>2</sup>
	m	x	m	m	x	m	
Flur	1,61	x	1,26				2,03
WC	1,18	x	1,635				1,93
Abstellraum	1,08	x	1,635				1,77
Fremdenzimmer	3,025	x	2,815				8,52
	+ 0,875	x	1,61				1,41
Küche	1,883	x	4,01				7,55
Wohn-/Esszimmer	3,097	x	7,735				23,96
	+ 0,75	x	3,475				2,61
	+ 1,625	x	3,61				5,87
	+ 1,133	x	1,375				1,56
	+ 2,135	x	0,375				0,80
Zwischenflur	1,135	x	2,605				2,96
Kinderzimmer	2,26	x	4,913				11,10
	+ 0,75	x	1,325				0,99
Bad	1,76	x	3,385				5,96
Schlafzimmer	4,13	x	3,79				15,65
	+ 1,133	x	0,78				0,88
Innenhof (SNR 2)	4,722	x	4,17 x ½				9,85
<b>Grundflächensumme bei Fertigmaß</b>							<b>105,40</b>
<b>Grundflächensumme bei Rohbaumaß</b>							
( abzüglich 3 v. Hundert für Putz )							3,16
<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>							<b>102,24</b>
<b>Wohnfläche g e r u n d e t</b>							<b>102,00</b>

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

Gebäude: Sondereigentum Nr. 2 ( Keller-Abstellraum )							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m <sup>2</sup>	TF m <sup>2</sup>
				HNF m <sup>2</sup>	NNF m <sup>2</sup>		
Kellerraum	2,55	x	1,60		4,08		
	+ 0,80	x	1,10		0,88		
<b>Summe</b>					<b>4,96</b>		
<b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b>				<b>4,96 m<sup>2</sup>/rd. 5,00 m<sup>2</sup></b>			

<b>Gebäude: Sondereigentum Nr. 2 ( Stellplatz Nr. 3 )</b>							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m <sup>2</sup>	TF m <sup>2</sup>
				HNF m <sup>2</sup>	NNF m <sup>2</sup>		
Stellplatz 3	2,30	x	5,00		11,50		
<b>Summe</b>					<b>11,50</b>		
<b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b>				<b>11,50 m<sup>2</sup>/rd. 12,00 m<sup>2</sup></b>			

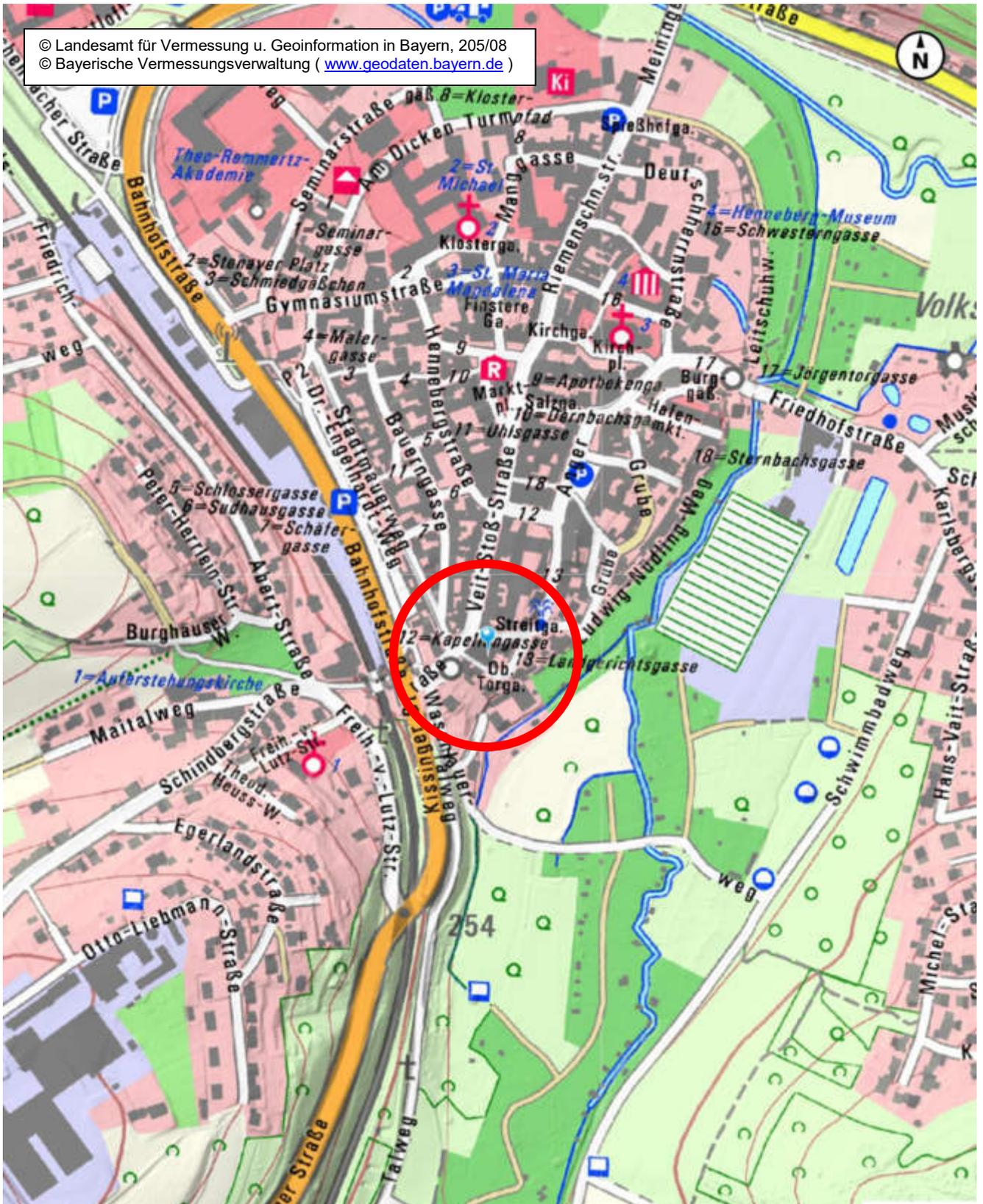
### 9.3 Straßenkarte



## 9.4 Luftbild



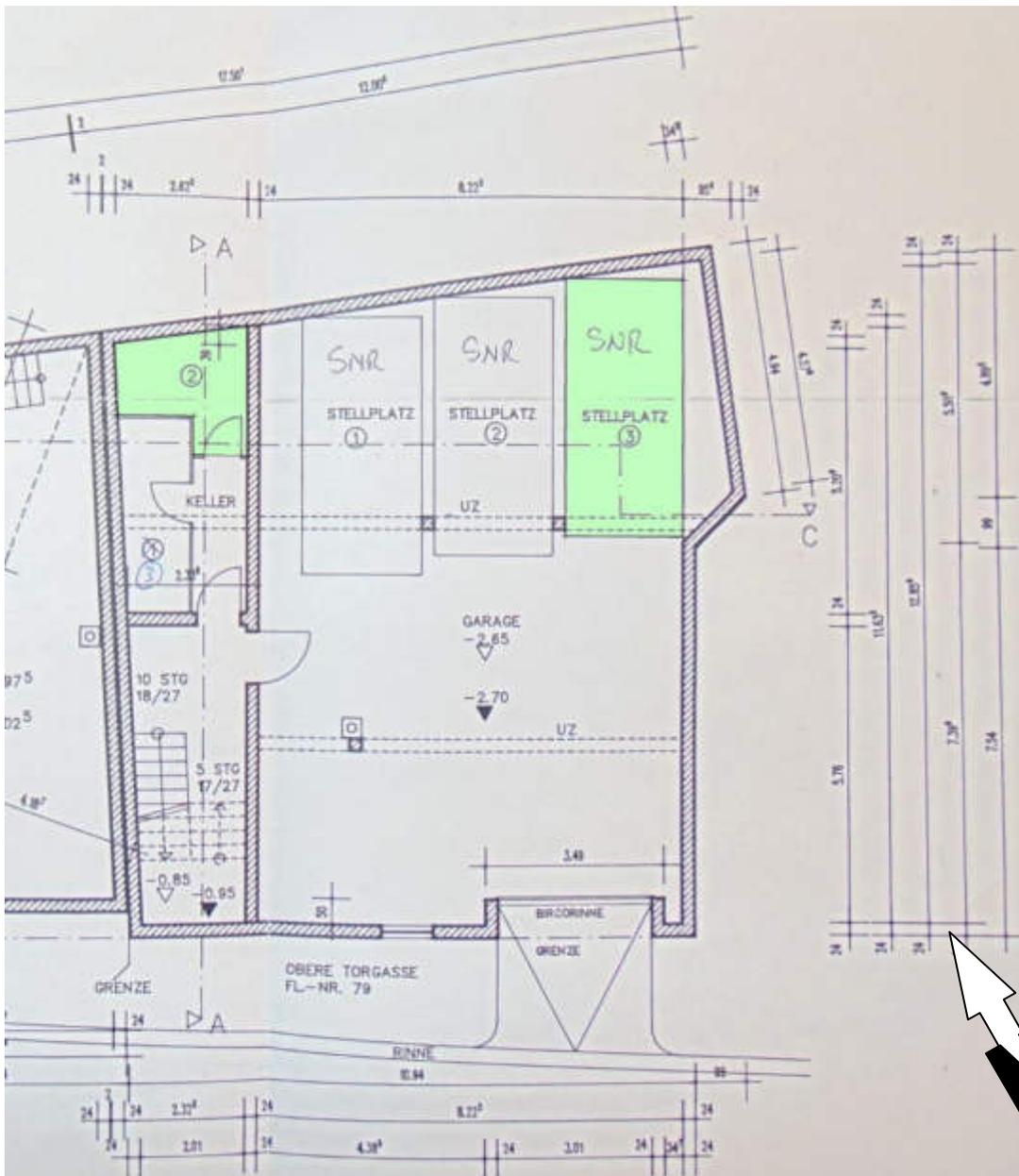
## 9.5 Ortsplan



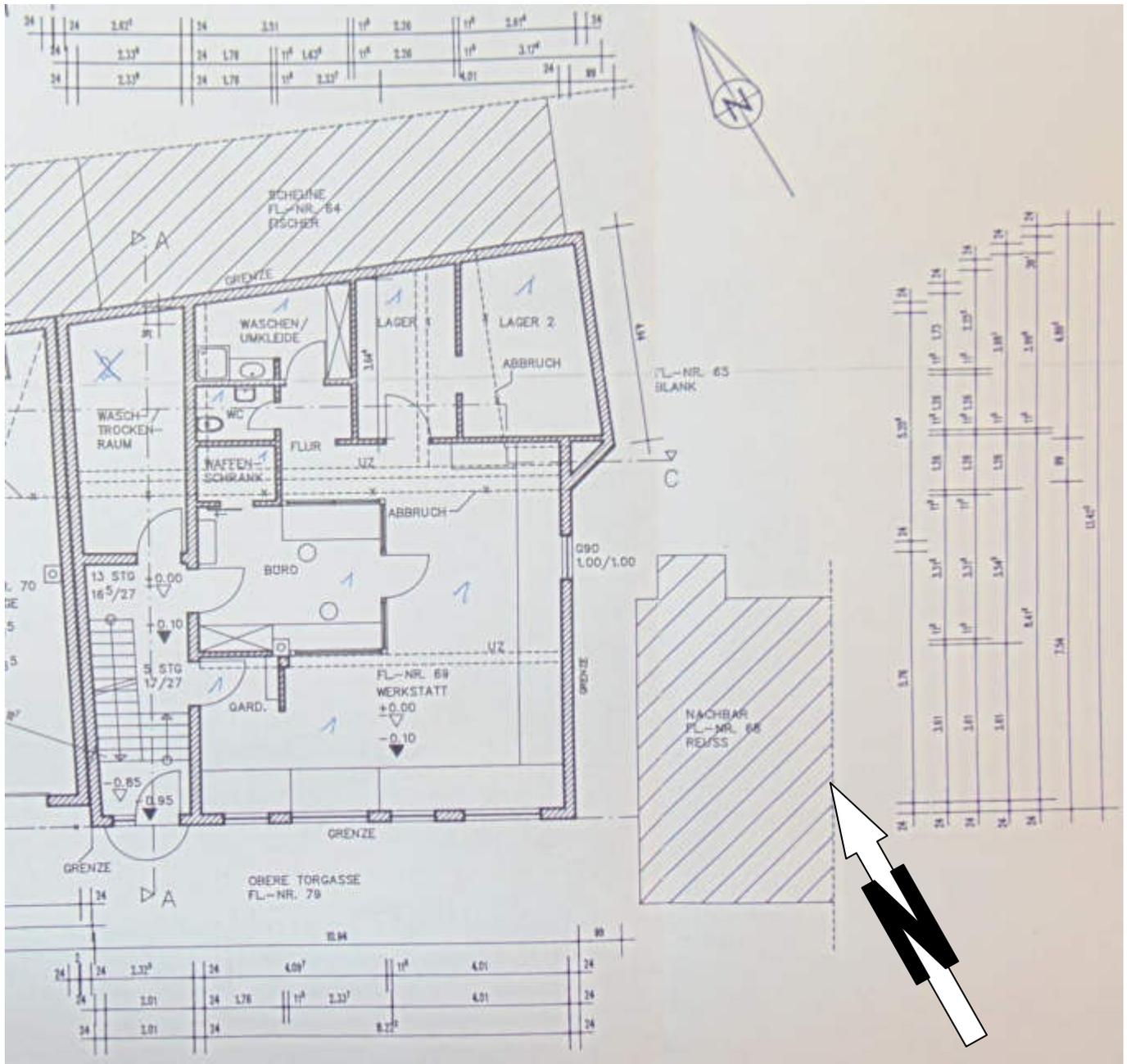
### 9.6 Lageplan ( M 1 : 1000 )



**9.7 Aufteilungspläne ca. M 1 : 150: ( Grundriss Kellergeschoss )**



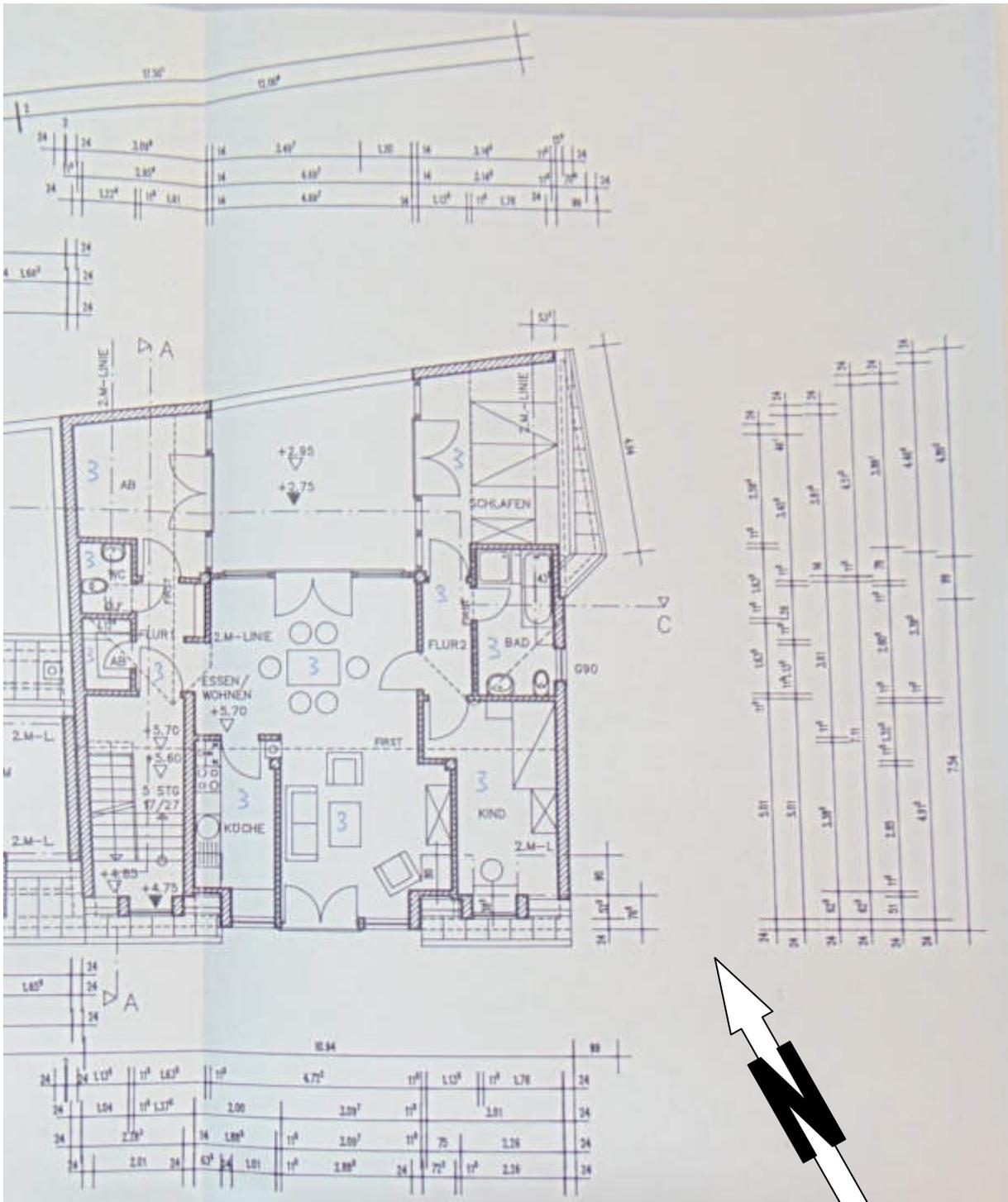
( Grundriss Erdgeschoss )



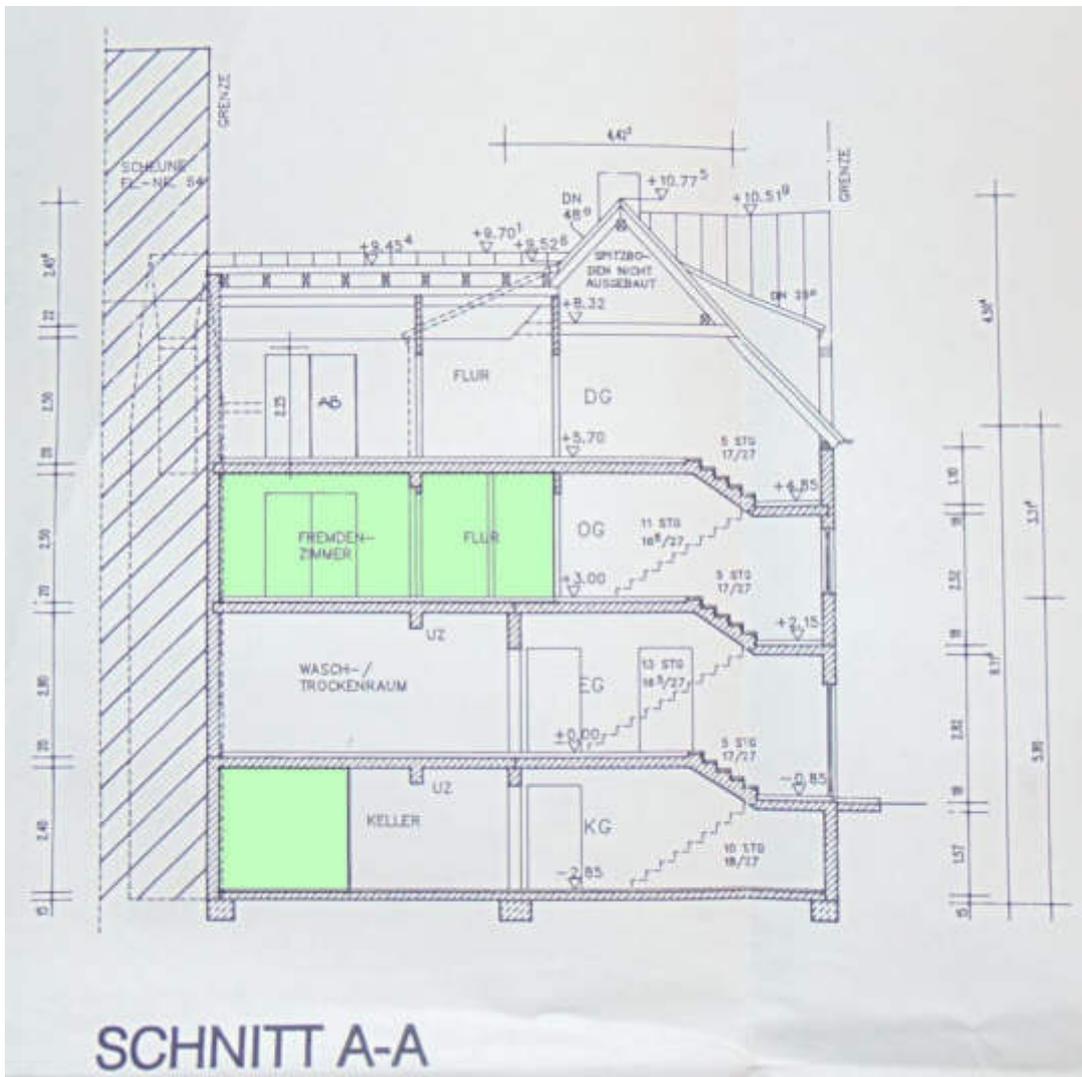
( Grundriss Obergeschoss )



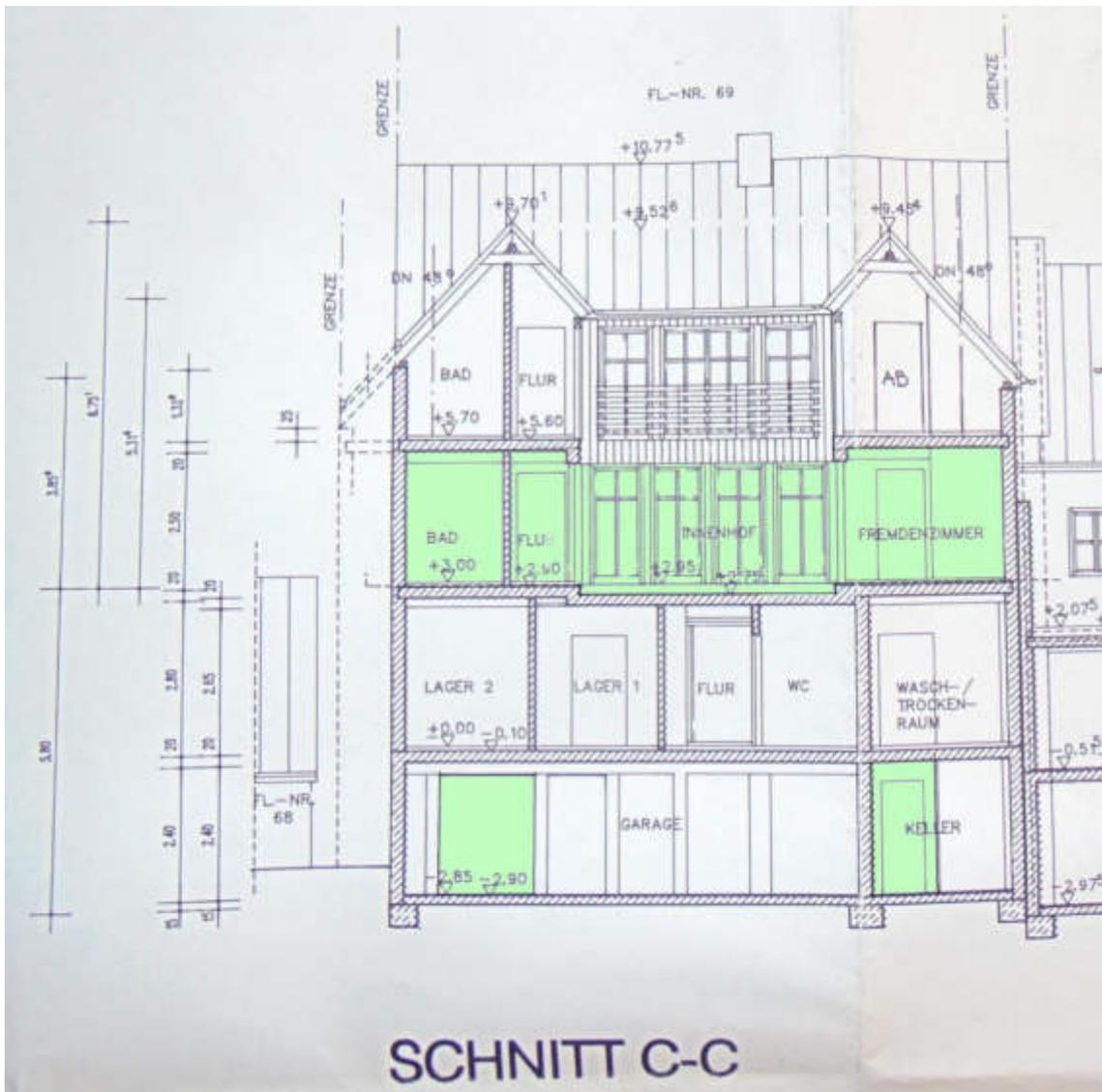
( Grundriss Dachgeschoss )



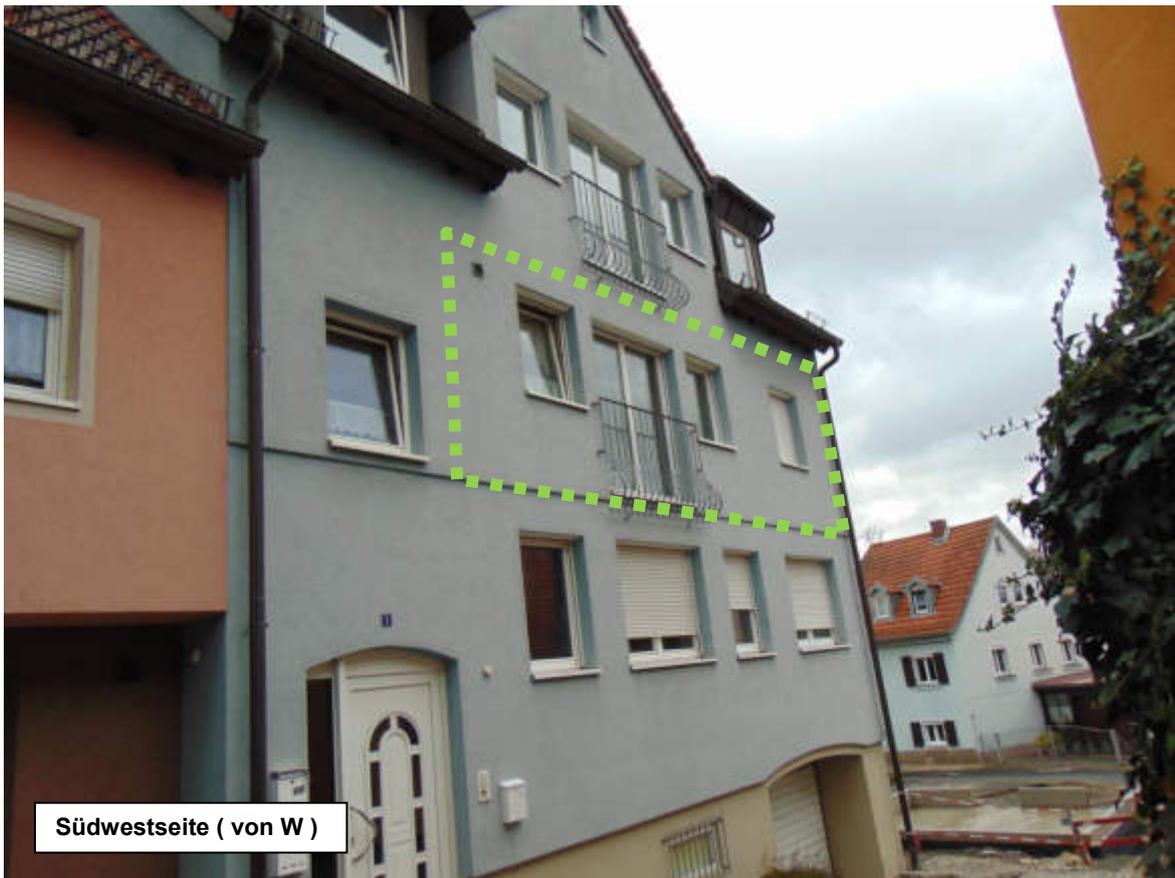
( Querschnitt A-A )



( Querschnitt C-C )



**9.8 Lichtbilder ( vom 31.10.2023 )**







## 9.9 Literaturverzeichnis

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