

Amtsgericht Schweinfurt
- Abteilung für Immobilienvollstreckung -
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt

GUTACHTEN

**Verkehrswert eines Wohnhauses mit Nebengebäuden in 97657 Sandberg/OT
Langenleiten, Lindenstraße 17, Fl.-Nr.: 1719.**



Auftraggeber :	Amtsgericht Schweinfurt, Abteilung für Immobilienvollstreckung
Aktenzeichen:	803 K 32/25
Gutachtennummer:	G 3 i 25.03.2026
Gutachteninhalt:	Seitenzahl: 46, Anlagenzahl: 6
Gutachtenaufbereitungen:	3
Wertermittlungstichtag:	25.03.2026
Zu bewertende Objekte:	Wohnhaus mit Nebengebäuden in 97657 Sandberg/OT Langenleiten, Lindenstraße 17, Fl.-Nr.: 1719.
Geschätzter Verkehrswert	<u>154.000,00 EUR</u>

Az 803 K 32/25 i Wohnhaus mit Nebengebäuden
in 97657 Sandberg/OT Langenleiten, Lindenstraße 17, Fl.-Nr.: 1719.

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
	GUTACHTENAUFTRAG	4
	AUFTRAGGEBER	4
	GLÄUBIGER-/IN, VERFAHRENSBEVOLLMÄCHTIGTE	4
	SCHULDNER-/IN	4
	WEITERE BETEILIGTE	4
	EIGENTÜMER	4
	NUTZER	4
	ORTSBESICHTIGUNG	4
	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	4
	WESENTLICHE ARBEITSUNTERLAGEN/AUSKÜNFTE	4
2.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
	PRIVATRECHTLICHE SITUATION	5
	<i>Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten</i>	5
	<i>Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten</i>	5
	ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	5
	<i>Bauplanungsrecht</i>	5
	<i>Bauauflagen/baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen</i>	7
	<i>Denkmal-/Ensembleschutz und Baulasten</i>	7
	<i>Grunddienstbarkeiten</i>	7
	<i>Entwicklungszustand</i>	7
	<i>Beitrags-/abgabenrechtlicher Zustand</i>	7
	<i>Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG</i>	7
	LAGE	7
	<i>Regional</i>	7
	<i>Örtlich</i>	8
	<i>Größe</i>	9
	<i>Gestalt</i>	9
	<i>Topographie</i>	9
	<i>Altlasten</i>	9
	BEBAUUNG	9
	<i>Baujahr</i>	9
	<i>Konzeption</i>	9
	<i>Zusammenfassung des Gebäudezustands</i>	14
	WERTERMITTLUNG	15
	VERKEHRSWERTDEFINITION	15
	VERFAHRENSÜBERSICHT	15
	BODENWERT	16
	SACHWERTWERTERMITTLUNG	17
	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	24
	VERKEHRSWERT	29
	LITERATURVERZEICHNIS UND RECHTSGRUNDLAGEN	30
	ANLAGEN	30
	ANLAGE 1: ÜBERSICHTSKARTE	31
	ANLAGE 2: LAGEPLAN	32
	ANLAGE 3: GRUNDRISSE	35
	ANLAGE 4: ANSICHTEN	38
	ANLAGE 5: SCHNITTE	42

ANLAGE 6: FOTOS İ AUßENAUFNAHMEN DES ANWESENS IN 97657 SANDBERG/OT LANGENLEITEN, LINDENSTRASSE 17, FL.-NR.: 1719.....	44
--	-----------

1. Allgemeine Angaben

Gutachtenauftrag

Der Verkehrswert eines Wohnhauses auf dem Flurstück Fl.-Nr.: 1719 in 97657 Sandberg/OT Langenleiten, Gemarkung Langenleiten, Lindenstraße 17, wurde im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens geschätzt.

Auftraggeber

Amtsgericht Schweinfurt
Abteilung für Immobilienvollstreckung
Az.: 803 K 32/25
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt

Gläubiger-/in, Verfahrensbevollmächtigte

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Schuldner-/in

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Weitere Beteiligte

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Eigentümer

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Nutzer

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung, am 25.03.2026, von der Schuldnerin bewohnt und zwei weiteren Personen bewohnt.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 25.03.2026 von 13:05 bis 13:35 Uhr durchgeführt. Eine Innenbegehung wurde nicht zugelassen. Das Betreten des Grundstücks wurde ebenfalls untersagt.

Anwesende:

- Petra Wolf, Sachverständige für Immobilienbewertung
- Assistent der Sachverständigen

Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 25.03.2026 festgelegt.

Wesentliche Arbeitsunterlagen/Auskünfte

- Grundbuchauszug - Amtsgericht Bad Neustadt a. d. Saale, Grundbuch von Langenleiten, Blatt 2304, bereitgestellt durch das Amtsgericht Schweinfurt, den Auftraggeber des Gutachtens.
- Katasterauszug, Lageplan, ausgehändigt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen - Außenstelle Bad Neustadt/Saale, am 25.03.2026.

- Die Außenabmessungen der auf dem Flurstück 1719 vorhandenen baulichen Anlagen sind dem Lageplan und genehmigter Bauakte entnommen worden.
- Auskünfte über die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation, sowie des beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustandes wurden bei der Verwaltung der Gemeinde Sandberg und beim Landratsamt des Landkreises Rhön-Grabfeld eingeholt.
- Die Bodenwertermittlung erfolgte auf Basis der Bodenrichtwertliste des Landkreises Rhön-Grabfeld mit Stand 01.01.2026, welche vom Gutachterausschuss des Landkreises Rhön-Grabfeld veröffentlicht wurde.

2. Rechtliche Grundlagen

Privatrechtliche Situation

Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten

Betreffend das Flurstück 1719 waren aus dem Grundbuch von Langenleiten Blatt 2304, zum Wertermittlungstichtag, dem 25.03.2026, in Abteilung II des Grundbuches in Bezug auf Rechte die nachfolgend genannten Eintragungen ersichtlich, welche außerhalb des Gutachtens in gesonderter Form bewertet wurden.

- 1.) Grundbuch von Langenleiten, Blatt 2304, zweite Abteilung, Lfd. Nr. der Eintragungen 1, Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 1:
Grunddienstbarkeit (Recht, bei Bauführungen aller Art bis auf eine Entfernung auf 60 Zentimetern an Flst. 1719 heranzubauen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1718; gemäß Bewilligung vom 14.04.1958 URNr. 347/58 Notar Bachmann, Bischofsheim a. d. Rhön; eingetragen am 10.06.1958 und umgeschrieben am 21.11.2011.
- 2.) Grundbuch von Langenleiten, Blatt 2304, zweite Abteilung, Lfd.Nr. der Eintragungen 2, Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 1:
Wasserversorgungsleitungsrecht der Gemeinde Sandberg; gemäß Bewilligung vom 21.12.2009 URNr. 1768/2009 Notar Koch, Bischofsheim a. d. Rhön; eingetragen am 04.02.2010 und umgeschrieben am 21.11.2011.

Des Weiteren ist anzumerken, dass Grundbucheintragungen der zweiten und dritten Abteilung in diesem Gutachten unberücksichtigt bleiben.

Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten

Das Vorhandensein von Rechten und Lasten, die aus dem Grundbucheintrag nicht hervorgehen, ist nicht bekannt.

Öffentlich rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festlegungen im Flächennutzungsplan

Existiert.

Das Flurstück 1719 ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Sandberg als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Dies wurde von der Verwaltung der Gemeinde Sandberg, Frau Daniela Rauch, schriftlich per E-Mail, am 15.05.2026, um 12:04 Uhr, mitgeteilt.

Festlegungen im Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft (E-Mail) der Gemeinde Sandberg, Frau Daniela Rauch, vom 15.05.2026 um 12:04 Uhr, ist kein Bebauungsplan existent.

Bauordnungsrecht

Baugenehmigungen

- 1.) Baugenehmigung, erteilt durch das Landratsamt in Bad Neustadt/S. am 26.03.1958, Bauverzeichnis-Nr.: 1/1958 i. d. R. Wohnhaus mit Stall i. d. R. zum Zweck der Gutachtenbearbeitung angefordert und erhalten vom Staatsarchiv Kitzingen.
- 2.) Baugenehmigung, erteilt durch das Landratsamt in Bad Neustadt/S. am 18.10.1958, Bauverzeichnis-Nr.: 491/1958 i. d. R. Garage/Einfahrt i. d. R. zum Zweck der Gutachtenbearbeitung vom Staatsarchiv Kitzingen angefordert und erhalten.
- 3.) Baugenehmigung, erteilt durch das Landratsamt in Bad Neustadt/S. am 03.09.1962 i. d. R. Bauverzeichnis-Nr.: 484/62 i. d. R. Scheune/Stall i. d. R. zum Zweck der Gutachtenbearbeitung angefordert und erhalten vom Staatsarchiv Kitzingen.
- 4.) Baugenehmigung, erteilt am 19.12.1969, mit Bescheid des Landratsamtes in Bad Neustadt/S., Bauverzeichnis-Nr.: 604/69 i. d. R. Wohnhausaufstockung i. d. R. zum Zweck der Gutachtenbearbeitung erhalten von der Gemeinde Sandberg.

Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich folgender Satzungen:

Bauamt

Erschließungsbeitragssatzung i. d. R. EBS vom 01.01.2021.

Abwasser

Entwässerungssatzung EWS der Gemeinde Sandberg vom 16.12.2021

Entwässerungssatzung Beitrags und Gebührensatzung (BGS i. d. R. EWS) der Gemeinde Sandberg vom 28.11.2024.

Wasser

Wasserabgabesatzung i. d. R. Beitrags- u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Sandberg (BGS-EWS) Änderung vom 25.11.2021.

2. Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde Sandberg (BGS-EWS) vom 25.11.2021.

Wasserabgabesatzung - WAS der Gemeinde Sandberg vom 25.11.2021.

(Quelle: <https://www.sandberg-rhoen.de/1/satzungen-verordnungen>, Zugriff am 12.05.2026 um 12:44 Uhr).

Bauauflagen/baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bauauflagen bzw. baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen. Genanntes wurde mitgeteilt in der Mail der Gemeinde Sandberg, Sachbearbeiterin Frau Daniela Rauch, am 18.05.2026 um 10:24 Uhr.

Denkmal-/Ensembleschutz und Baulasten

Das Anwesen in 97657 Sandberg/OT Langenleiten, Lindenstraße 17, Fl.-Nr.: 1719 steht nicht unter Denkmalschutz und ist nicht in der bayerischen Denkmalliste geführt.
(vgl.: https://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/html/673_lk.html, Zugriff am 12.05.2026 um 13:16 Uhr).

Grunddienstbarkeiten

Betreffend das Flurstück 1719 war gemäß dem Grundbuchauszug Amtsgerichts Bad Neustadt a.d. Saale im Grundbuch von Langenleiten, Blatt 2304, zum Wertermittlungstichtag, dem 25.03.2026, in Abteilung II lfd. Nr. der Eintragungen 1, lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 1, folgender Eintragung zu einer Grunddienstbarkeit vorhanden:
Grunddienstbarkeit (Recht, bei Bauführungen aller Art bis auf eine Entfernung von sechzig Zentimetern an Fl.st. 1719 heranzubauen) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 1718; gemäß Bewilligung vom 14.04.1958 URNr. 347/58, Notar Bachmann, Bischofsheim a.d. Rhön; eingetragen am 10.06.1958 und umgeschrieben am 21.11.2011.
Die genannte Eintragung wird außerhalb des Gutachtens in gesonderter Form bewertet.

Entwicklungszustand

Gemäß § 3 Abs.4 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) wird das Grundstück der Flurnummer 1719 der Flächenkategorie Äbaureifes Land zugeordnet. Es handelt sich somit um eine Fläche von 2.195 m², die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

Beitrags-/abgabenrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft (E-Mail vom 18.05.2026 um 10:24 Uhr) der Gemeinde Sandberg i Frau Daniela Rauch, bestehen aktuell (Stand 01.05.2026) offene Forderungen in Höhe von ca. 500 €. In einer weiteren Mail vom 19.05.2026 um 10:48 Uhr wurde von der gleichen Sachbearbeiterin mitgeteilt, dass es sich bei den offenen Forderungen um Grundsteuer, Wasser- u.-Kanalgebühren handelt.

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Rhön Grabfeld (E-Mail), Wohnraumförderung 4.1, Frau Silvia Ruppert, am 29.04.2026, um 12:02 Uhr, wurde mitgeteilt, dass für das Objekt in Langenleiten, Lindenstraße 17, zum aktuellen Zeitpunkt keine Wohnungsbindung besteht.

Lage

Regional

Das zu bewertende Anwesen befindet sich in Langenleiten, einem Gemeindeteil der Gemeinde Sandberg und liegt in Bayern im unterfränkischen Landkreis Rhön-Grabfeld. Langenleiten, mit seinen aktuell 635 Einwohnern (Stand 31.12.2025), liegt südwestlich von Sandberg in einer Distanz von ca. 6 km an der Staatsstraße 2267. Malerisch eingebettet inmitten des bayerischen

Teils des Biosphärenreservats Rhön liegt Langenleiten am Fuße des Feuerbergs und des Kreuzbergs. Die nächsten Anschlussstellen an den Fernverkehr können von Langenleiten aus jeweils nach dem Zurücklegen von ca. 25 km erreicht werden. Westlich von Langenleiten kann dies über die Autobahnauffahrt ÄBad Brückenau/Volkersñ (A 7) erfolgen; ausgehend vom Startpunkt Langenleiten befindet sich in östlicher Richtung die Autobahnanschlussstelle ÄMünnerstadtñ (A 71). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Langenleiten per Bus erreichbar, wobei anzumerken ist, dass der Busfahrplan eine weite Taktung hat. Der Zustieg zur Bahn ist in den regionalen städtischen Zentren der Umgebung wie Bad Neustadt, Bad Kissingen und Münnerstadt möglich (Entfernung jeweils ca. 25 km). Genannte Zentren bieten ein umfangreiches Bildungsangebot an weiter führenden schulischen Einrichtungen. In Langenleiten selbst gibt es einen Kindergarten. Die Grundschule kann in Sandberg besucht werden. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs und Gastronomiebetriebe sind in Langenleiten rar. Im näheren Umfeld sind Geschäfte in größerer Zahl im nördlich von Langenleiten gelegenen Bischofsheim vorhanden, das nach ca. 15 km erreicht werden kann. In Bezug auf die medizinische Versorgung vor Ort ist auf eine Gemeinschaftspraxis für Allgemeinmedizin und eine Zahnarztpraxis zu verweisen, welche beide in Sandberg aufgesucht werden können. Ein umfangreiches medizinisches Versorgungsangebot bieten die oben im Text angesprochenen städtischen Zentren. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Langenleiten zwar landschaftlich reizvoll, jedoch etwas abseits gelegen ist. Freizeitaktivitäten kann man in der Natur oder auch im örtlichen Sportverein nachgehen. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist per Bus gegeben; jedoch ist der Busfahrplan weit getaktet, was wiederum die PKW-Nutzung nahe legt.

Genanntes spiegelt sich auch in den Einwohnerzahlen, welche telefonisch am 23.05.2026 bei der Verwaltung der Gemeinde Sandberg eingeholt und per mail am 19.05.2026 um 10:48 Uhr von Frau Daniela Rauch übermittelt wurden:

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

- **Gemeinde Sandberg mit Ortsteilen:**

- 2021: 2.408 Einwohner
- 2022: 2.431 Einwohner
- 2023: 2.396 Einwohner
- 2024: 2.291 Einwohner
- 2025: 2.374 Einwohner

Einwohnerrückgang im Verlauf der zurück liegenden fünf Jahre: - 1,4 %

- **Langenleiten:**

- 2021: 651 Einwohner
- 2022: 625 Einwohner
- 2023: 638 Einwohner
- 2024: 597 Einwohner
- 2025: 635 Einwohner

Einwohnerrückgang im Verlauf der zurück liegenden fünf Jahre: - 2,5 %

Örtlich

Das zu bewertende Anwesen befindet sich innerorts von Langenleiten an der Ortsdurchgangsstraße in einem Bereich, der überwiegend von giebelständigen Häusern geprägt ist, bei welchen die Giebelseite (die schmale Seite mit dem Dachgiebel) zur Straße hinzeigt. Die

ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen mit Wohnhaus und dahinter liegender Scheune bzw. Stallung finden aktuell meist als Ein- bzw. Zweifamilienhäuser Verwendung, bei welchen der Scheunenteil als Unterstellmöglichkeit für Kraftfahrzeuge bzw. die Unterbringung von kleineren Gewerbebetrieben, bei entsprechend durchgeführten Umbauten, herangezogen wird.

Grundstück

Größe

Entsprechend Grundbuchauszug und Angaben des Flurstücks- und Eigentüternachweises aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen, mit Außenstelle Bad Neustadt/S., besitzt das Grundstück in 97657 Sandberg/OT Langenleiten, Lindenstraße 17, Fl.-Nr.: 1719, eine amtliche Fläche von 2.195 m². Als tatsächliche Nutzung ist für das Flurstück 1719 im Grundbuch ÄGebäude und Freiflächen eingetragen.

Gestalt

Das Flurstück 1719 besitzt annähernd die Form eines Trapezes. Aus dem Blickwinkel der Proportionierung betrachtet handelt es sich um ein vergleichsweise schmales Grundstück mit großer Tiefe, dessen vorteilhafte Flächenausnutzung zu Lasten der Belichtung des Wohnhauses im nördlichen Bereich geht.

Topographie

Das Gelände des Flurstücks 1719 fällt von West nach Ost.

Altlasten

Bezug nehmend auf das Schreiben (Brief vom 28.04.2026) des Landratsamtes Rhön-Grabfeld, Frau Breunig - Sachbearbeiterin in der Abteilung 4.2.5 Staatliches Abfall- und Bodenschutzrecht, Gz.: 4.2.5-1783 i wurde Folgendes mitgeteilt:

Das Grundstück Fl.Nr.: 1719 der Gemeinde Sandberg, Gemarkung Langenleiten, wurde im Altlastenkataster (ABuDIS) nachgesucht. Bei dieser Flurnummer konnte kein Eintrag vorgefunden werden. Somit ist derzeit kein Altlastenverdacht zu besorgen.

Genannte Aussage deckt sich mit den Angaben der Gemeinde Sandberg, Frau Daniela Rauch, E-Mail vom 18.05.2026.

Bebauung

Baujahr

Wohnhausaufstockung 1969 i Baugenehmigung, erteilt durch das Landratsamt Bad Neustadt a. d. Saale, Bauverzeichnis-Nr.: 604/69, genehmigt am 19.12.1969.

Das Wohnhaus bildet das Kernstück der auf dem Flurstück 1719 vorhandenen baulichen Anlagen und ist betreffend das Baujahr maßgebend.

Konzeption

Wie bereits eingangs im Gutachtenunterpunkt Örtsbesichtigung erwähnt, wurde am Ortstermin der Grundstückszutritt verwehrt. Rückschlüsse auf die Konzeption des Anwesens wurden gezogen auf Basis der von außen möglichen Einsichtnahme, dem aktuellen Lageplan und den oben aufgeführten Baugenehmigungen. Weiter ist anzumerken, dass durch die am 25.03.2026

im Hofbereich abgestellten Fahrzeuge der Blick auf die baulichen Anlagen erheblich erschwert wurde.

Wohnhaus:

Das jetzt auf dem Flurstück 1719 befindliche Wohnhaus ist entsprechend der Aktenlage im Jahr 1969 anstelle des im Jahr 1958 errichteten Wohnhauses getreten. Entsprechend den Planunterlagen ist dabei der Keller des Wohnhauses aus dem Jahr 1958 erhalten geblieben und darauf dann ein Einfamilienwohnhaus mit Erd- u. Obergeschoss errichtet worden. Entsprechend den Angaben des Kaminkehrers ist von den auf dem Flurstück 1719 befindlichen baulichen Anlagen einzig das Wohnhaus beheizt, dessen Heizungstechnik im Keller untergebracht ist. Bezug nehmend auf die Baueingabe aus dem Jahr 1969 teilt sich das Erdgeschoss auf in eine Wohnküche mit gegenüberliegender Speisekammer, sowie Tageslichtbad und drei weiteren Zimmern. Das Obergeschoss des Wohnhauses gliedert sich räumlich in vier Zimmer und einen Balkon, der im Bereich Süd-/Ost platziert ist. Die Horizontaltalerschließung des Gebäudes erfolgt über Gänge bzw. Flure. Die Vertikalerschließung über Treppen.

Nebengebäude i. Verbindungsbau zwischen Wohnhaus und landwirtschaftlicher

Mehrzweckhalle:

An die Nordflanke des Wohnhauses schließt sich gemäß Planunterlagen aus dem Jahr 1969 auf Höhe des Erdgeschosses ein eingeschossiger Bau mit Waschküche und WC an, dessen Dachraum ebenfalls vom Wohnhaus aus zugänglich ist. Nimmt man einen planerischen Abgleich mit der Bauverzeichnis-Nr.: 1/1958 vor, so wird erkennbar, dass sich an die Waschküche in Richtung Nord ein ehemaliger Rinderstall anschließt. Zieht man die Baugenehmigung mit Bauverzeichnis-Nr.: 484/1962 heran, so zeigt sich, dass an diesen im Jahr 1962 eine Garage herangebaut wurde. Bei der Ortsbegehung am 25.03.2026 waren, soweit von außen erkennbar, die Baulichkeiten entlang der Grundstücksflanke West durchgängig, was darauf schließen lässt, dass sowohl genannter ehemaliger Rinderstall als auch Garage erhalten geblieben sind.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle:

An den Verbindungsbau schließt sich im Bereich Nord eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle an. Planunterlagen mit Bauverzeichnis-Nr.: 484/1962 wurden hierfür vom Staatsarchiv in Kitzingen eingeholt. Gemäß genannter Bauakte ist das Gebäude teilunterkellert. Dies kann jedoch mit Hinweis auf den verweigerten Zutritt zum Grundstück nicht bestätigt werden und bleibt in den weiteren Betrachtungen unberücksichtigt.

Eingeschossiges Nebengebäude mit Pultdach:

Im mittigen Bereich der Ostflanke des Flurstücks 1719 befindet sich ein eingeschossiges Nebengebäude mit Pultdach; es wird davon ausgegangen, dass es sich dabei um die in der Planakte mit Bauverzeichnis-Nr.: 491/1958 eingezeichnete Traktorgarage handelt, welche in den nachfolgenden Berechnungen in die Außenanlagen inkludiert wird.

Fundamentierung

Entsprechend Begutachtung durch Augenschein zum Zeitpunkt der Ortsbegehung, am 25.03.2026, frostfreie und tragfähige Gründung der Fundamente (Streifen- u. Einzelfundamente).

Bodenplatten

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

Gemäß Baubeschreibung der Baugenehmigung von 1969 i. keine Angaben.

Verbindungsbau: keine Angaben.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: keine Angaben.

Außenwände

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

- zur Umfassung im Kellergeschoss massiv, evtl. Bruchsteinmauerwerk 50 cm dick, vgl. Baugenehmigung mit Bauverzeichnis-Nr.: 1/1958).
- Umfassungen der über dem Keller befindlichen Geschosse HLZ i 30 cm dick. (Gemäß Baubeschreibung der Baugenehmigung von 1969.

Verbindungsbau: massiv - Mauerwerk.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: massiv - Mauerwerk.

Innenwände

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

Gemäß Baubeschreibung der Baugenehmigung von 1969

- Innenwände der Geschosse aus HLZ, 24 cm dick.

Verbindungsbau: keine Angaben.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: keine Angaben.

Geschoßdecke

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

Gemäß Baubeschreibung der Baugenehmigung von 1969

- Holzbalkendecke, Balkenabmessung 12/22 cm.

Verbindungsbau: massiv entsprechend Baugenehmigung mit Bauverzeichnis-Nr.: 1/1958.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: keine Angaben.

Treppen

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

Gemäß Baubeschreibung der Baugenehmigung von 1969

- Holztreppe vorhanden.

Verbindungsbau: keine Angaben.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: keine Angaben.

Dach

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

Gemäß Baubeschreibung der Baugenehmigung von 1969

- Dachkonstruktion Holz, Pfettendach;
- Abweichend von der Baubeschreibung der Baugenehmigung von 1969 kam eine Eindeckung mit Faserzementwellplatten zur Ausführung.

Verbindungsbau: Ziegeleindeckung.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: Faserzementwellplatten.

Heizung

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

Energieausweis:

Bei der Ortsbegehung, welche am 25.03.2026 stattgefunden hat, wurde ein kein Energieausweis vorgelegt.

Ausschnitt des Schornsteinfegerbetriebes Fabian Wolf, Lindenstraße 104, 97657 Langenleiten Wenn unzustellbar, zurück!	Datum der Arbeitsausführung: 05.05.2026 R ☒ Überprüfung nach §1 KÜO* ☐ Wiederholungsmessung nach § 1 Absatz 2 KÜO ☐ Erstmessung nach § 14 Absatz 2 1. BImSchV ☒ Wiederkehrende Messung nach § 15 Absatz 3 1. BImSchV ☐ Wiederholungsmessung nach § 14 Absatz 5 1. BImSchV ☐ Wiederholungsmessung nach § 15 Absatz 5 1. BImSchV Ausfertigung für den Betreiber Betreiber/Aufstellungsort der Anlage: 2 - 1 - 17 / 1-001 97657 Langenleiten Lindenstraße 17 Gebäudeteil: Keller
--	--

Bescheinigung	über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an einer Feuerstätte für flüssige Brennstoffe gemäß der Verordnung über die Kehrung und Überprüfung von Anlagen (Kehr- und Überprüfungsordnung - KÜO) vom 16. Juni 2009 (BGBl. I S. 1292), nach Verordnungen nach §1 Absatz 1 Satz 3 SchIfwG oder der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissions-schutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen 1. BImSchV vom 26. Januar 2010, BGBl. I S.38)
----------------------	---

Wärmetauscher: Hersteller, Typ, Herstell.-Nr./Errichtung Buderus, Deltatherm 11T-PG, D11-1-1001 25B, 01/1981	Leistungsbereich	Nennleistung
	28.0 - 31.0 kW	31.0 kW
Brenner: Hersteller, Typ, Herstell.-Nr./Errichtung Weishaupt, WL 10, 276828, 01/1985	Brennerart	Brennstoff
	mit Gebläse	Heizöl EL
Feuerstättenart Zentrale FST	Art der Anlage	
	Heizung m. Brauchwasser B23	
Herstellerbescheinigung nach §6 1. BImSchV ☐ ja ☐ nein		

Überprüfungsergebnis gemäß KÜO (✓ = in Ordnung, X = mangelhaft, - = nicht zutreffend):					
Verbrennungsluft/Lüftung	✓	Brenner/Heizgasweg	✓	Verbindungsstück	✓
Feuerstätte		Abgasabzug		Abgasleitung	✓
Befestigung/Abstände	✓	in Brennerhöhe	✓	O ₂ -Gehalt im Abgas	3.2 %
äußerer Zustand	✓	an anderer Stelle	✓	unverdünnter CO-Gehalt	293 ppm
☐ Folgende Mängel wurden festgestellt:				O ₂ -Differenz Ringspalt	-
				Lufttemperatur Ringspalt	-
				Druckdifferenz im Ringspalt	-
				☒ Es wurden keine Mängel festgestellt.	
☐ Die Mängel stellen z. Zt. noch keine unmittelbare Gefahr dar, eine Überprüf. durch einen Fachbetrieb wird empfohlen. ☐ Die Mängel sind aus Sicherheitsgründen zu beseitigen. ☐ Aufgrund der festgestellten Mängel ist eine zusätzliche Überprüfung der Feuerungsanlage erforderlich.					

Messergebnis gemäß 1. BImSchV:				Grenzwerte:	Rußzahl	2	CO-Gehalt	1300 mg/kWh	
					Ölderivate	keine	Abgasverlust	10.0 %	
Rußzahl-Einzelwerte	1	1	1	Rußzahl-Mittelwert	1	Ölderivate	keine	CO-Gehalt	323 mg/kWh
Wärmeträgertemperatur		62 °C		Verbrennungslufttemperatur		18 °C		Abgastemperatur	148 °C
Sauerstoffgehalt im Abgas		3.2 %		Druckdifferenz		-3.0 Pa		Abgasverlust	6 %
☒ Das Messergebnis entspricht der Verordnung.				☐ Das Messergebnis entspricht nicht der Verordnung, weil					
				☐ Abgasverluste über 10.0 %		☐ Rußzahl über 2			
				☐ Ölderivate im Abgas		☐ CO über 1300 mg/kWh			
Bemerkungen:									
Messgeräte-Identifikationsnummer(n)									
18.05.2026 Unterschrift des Schornsteinfegers						Falls Mängel festgestellt worden sind, die innerhalb einer Frist zu beseitigen sind, oder das Messergebnis nicht der Verordnung entspricht, geben Sie mir bitte Nachricht, sobald die Mängel beseitigt sind bzw. die Wiederholungsmessung erfolgen kann.			
* Ständige Rechtsvorschriften dieser Bescheinigung beziehen sich auf die jeweils geltende Fassung.									

Verbindungsbau: unbeheizt gemäß Angabe des zuständigen Kaminkehrers.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: unbeheizt gemäß Angabe des zuständigen Kaminkehrers.

Sanitär/Warmwasser

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

Gemäß Grundriss der Baugenehmigung von 1969

- Tageslichtbad im Erdgeschoss.

Verbindungsbau: keine Angaben.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: keine Angaben.

Elektrik

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

Keine Angaben.

Verbindungsbau: keine Angaben.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: keine Angaben.

Fenster

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

- Wie zum Zeitpunkt der Ortsbegehung am 25.03.2026 ersichtlich i Kunststoffrahmenfenster; an der Wohnhausflanke Süd im Bereich von Hauseingang (EG) und Balkon (OG) sind Glasbausteine verbaut.

Verbindungsbau: soweit erkennbar Kunststoffrahmenfenster.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: Wandöffnungen durch Fenster verschlossen.

Türen

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

- Keine Angaben i am Tag der Ortsbegehung, dem 25.03.2026 wurde der Zutritt verwehrt.

Verbindungsbau: keine Angaben.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: verschlossene Toröffnung im Bereich Nord.

Fußbodenbeläge und Fußbodenaufbau

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

- Keine Angaben i am Tag der Ortsbegehung, dem 25.03.2026 wurde der Zutritt verwehrt.

Verbindungsbau: keine Angaben.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: keine Angaben.

Wandverkleidung innen

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

- Keine Angaben i am Tag der Ortsbegehung, dem 25.03.2026 wurde der Zutritt verwehrt.

Verbindungsbau: keine Angaben.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: keine Angaben.

Deckenverkleidungen

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

- Keine Angaben i am Tag der Ortsbegehung, dem 25.03.2026 wurde der Zutritt verwehrt.

Verbindungsbau: keine Angaben.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: keine Angaben.

Fassade

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

Verputzt.

Verbindungsbau: verputzt.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: verschlossen.

Hausschwamm

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

- Keine Angaben i am Tag der Ortsbegehung, dem 25.03.2026 wurde der Zutritt verwehrt.

Verbindungsbau: keine Angaben.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: keine Angaben.

Schimmelpilz

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

- Keine Angaben i am Tag der Ortsbegehung, dem 25.03.2026 wurde der Zutritt verwehrt.

Verbindungsbau: keine Angaben.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: keine Angaben.

Sonstige Einbauten/Maschinen

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

- Keine Angaben i am Tag der Ortsbegehung, dem 25.03.2026 wurde der Zutritt verwehrt.

Verbindungsbau: keine Angaben.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: keine Angaben.

Gewerbebetrieb

Laut Auskunft der Gemeinde Sandberg i telefonisch Frau Kleinhenz am 19.04.2026 um 13:58 Uhr und schriftlich per mail i Frau Daniela Rauch am 18.04.2026 um 10:24 Uhr ist kein Gewerbe angemeldet.

Fremdeigentum

Keine Angaben.

Außenbereich

Die Zufahrt im Bereich Süd des Flurstücks 1719 ist gepflastert. Ansonsten, soweit bei der Ortsbegehung am 25.03.26 erkennbar, Grünflächen, Garten und unbefestigte Bereiche.

Zusammenfassung des Gebäudezustands

Zustand Fundamentierung

Gemäß den vorliegenden Baueingabeplanungen ist eine ordnungsgemäße Gründung in frostfreier Tiefe erfolgt. Das Vorhandensein von Gebäudeschiefstellungen konnte bei der Ortsbegehung mit bloßem Augenschein nicht festgestellt werden. Bodenabgrabungen zur Überprüfung des Fundamentierungszustandes hätten den Gutachtenrahmen überschritten und sind aus diesem Grund nicht erfolgt. Eine Haftung hinsichtlich des Zustandes der Fundamentierung wird von der Gutachterin ausgeschlossen.

Zustand Gebäudehülle

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

Am Tag der Ortsbegehung, dem 25.03.2026 wurde der Zutritt verwehrt. Soweit von außen erkennbar intakte Gebäudehülle mit Schutz vor äußeren Witterungseinflüssen.

Verbindungsbau: analog.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: analog.

Zustand Dach

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

Am Tag der Ortsbegehung, dem 25.03.2026 wurde der Zutritt verwehrt. Soweit von außen ist das Dach regensicher.

Verbindungsbau: analog.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: analog.

Zustand Heizung

Wohnhaus: Es wird auf den Unterpunkt Heizung verwiesen.

Verbindungsbau: analog.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: analog.

Zustand Außenanlagen

Leichter Wartungsstau im Bereich der Außenanlagen.

Im Hofbereich wurden abgestellte Kleinlaster konstatiert.

Zustand innen

Wohnhaus im Bereich Süd des Flurstücks 1719:

Am Tag der Ortsbegehung, dem 25.03.2026 wurde der Zutritt verwehrt. Keine weiteren Angaben.

Verbindungsbau: analog.

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: analog.

Wertermittlung

Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der zum Bezugszeitpunkt der Verkehrswertermittlung auf dem Immobilienmarkt zu erzielen wäre. Die Grundlage für die Verkehrswertermittlung bilden hierbei die rechtlichen Gegebenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des zu bewertenden Objekts, sowie die Lage auf dem Grundstücksmarkt. Des Weiteren erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse.

Verfahrensübersicht

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) definiert drei Wertermittlungsverfahren:

- 1.) Vergleichswertverfahren (§§24-26 ImmoWertV21)
- 2.) Ertragswertverfahren (§§27i 34 ImmoWertV21)

3.) Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV21)

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren als Grundlage für die Verkehrswertermittlung eignet sich für solche Immobilien, bei denen eine ausreichende Menge an Vergleichsobjekten vorhanden ist, die aufgrund ihrer Werthaltigkeit mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen und verglichen werden können. Aus diesem Grund ist es sinnvoll das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken heranzuziehen. Weniger passend ist dieses Verfahren jedoch für Unikate, die aufgrund ihrer Lage und Konzeption speziell sind und deswegen nur unzureichend mit anderen Objekten abgeglichen werden können.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird dann angewendet, wenn für eine Immobilieninvestition die Ertragszielung im Vordergrund steht. Bei solchen Immobilieninvestitionen handelt es sich meist um Wohnbauten ab drei Wohneinheiten, um gewerbliche Immobilien und Betreiberimmobilien wie z.B. Krankenhäuser, Freizeitimmobilien und Hotels.

Sachwertverfahren

Die Verwendung des Sachwertverfahrens ist dann sinnvoll, wenn die Immobilie eigen genutzt wird und nicht der Ertragsgedanke im Vordergrund steht. Dies trifft z.B. auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu, die zur Eigennutzung verwendet werden.

Verfahrenswahl

Maßgebend ist im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren, da das auf dem Flurstück 1719 vorhandene Gebilde aus baulichen Anlagen auf eine Eigennutzung entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen der Zeit schließen lässt. Dem Ertragsgedanken kommt dabei aktuell eher untergeordnete Bedeutung zu. Um das Ergebnis des Sachwertverfahrens auf Plausibilität zu überprüfen wurde es mit dem Ertragswertverfahren gegen gerechnet.

Bodenwert

Die Grundstücksgröße des Flurstücks 1719 in 97657 Sandberg/OT Langenleiten, Lindenstraße 17, umfasst eine Fläche von 2.195 m².

Die Bodenwertermittlung wird durchgeführt auf der Grundlage der Übersicht über die Richtwerte von Grundstücken (§ 196 BauGB) des Landkreises Rhön - Grabfeld, Stand 01.01.2026, welche vom dortigen Gutachterausschuss veröffentlicht wird.

Genannte Veröffentlichung ist im Netz unter

<https://www.rhoen-grabfeld.de/themen/wohnen/gutachterausschuss-bodenrichtwerte> einsehbar.

Der Zugriff erfolgte am 18.05.2026 um 13:57 Uhr.

Der aktuelle Bodenrichtwert wird in der weiteren Berechnung mit 30 €/m² angesetzt und nimmt Bezug auf gemischte Bauflächen außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen (§34 BauGB, MD). Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks legt den Ansatz des Bodenrichtwertes im Bereich der gesamten Fläche des Flurstücks 1719 nahe.

Genannter Bodenrichtwertansatz wurde durch telefonische Rücksprache mit dem Gutachterausschuss, Herr Philipp Klenkert, am 12.06.2026 um 12:32 Uhr verifiziert

Für das Flurstück 1719 ergibt sich somit ein Bodenwert wie folgt:

$$2.195 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = 65.850 \text{ €}$$

Der Bodenwert wird gerundet mit **65.000 €** festgestellt.

Sachwertwertermittlung

Bauwert Wohnhaus

Kostenkennwert i frei stehendes Einfamilienhaus, mit Keller, Erdgeschoss u. Obergeschoss, DG nicht ausgebaut i Gebäudeart 1.12 i 606 €/m²; Standardstufe 1/2.

BGF gesamt = 313,43 m²

Anmerkung zum Herstellungswert der baulichen Anlagen:

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der Normalherstellungskosten ermittelt. Dabei handelt es sich um Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 (NHK 2010), welche durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland wiedergeben. Die Normalherstellungskosten errechnen sich in Abhängigkeit von Gebäudetyp, Gebäudestandard, Kostenkennwerten und weiteren Hinweisen. Beachtet werden muss außerdem, dass sich die Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, wohingegen der Wertermittlungstichtag im Jahr 2026 liegt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich gemäß dem vorliegenden Datenmaterial um ein massiv errichtetes Wohnhaus, das über einem bereits bestehenden Keller errichtet wurde. Unter Zugrundelegung der ImmoWertV21 § 36 ist ein Regionalfaktor in der Berechnung mit einzukalkulieren, welcher Modellparameter zur Anpassung des Landkreises Rhön- Grabfeld ist. Gemäß telefonischer Angabe des Gutachterausschusses des Landkreises Rhön - Grabfeld, Herr Philipp Klenkert, am 12.06.2026, um 12:32 Uhr, ist jedoch kein Regionalfaktor beschlossen und hinterlegt worden, so dass hierfür in der nachfolgenden Berechnung ein Wert in Höhe von 1,00 anzusetzen ist. Auf der Basis einer sachverständigen Würdigung der Standardmerkmale, welche in der ImmoWertV21, Anlage 4/III angegeben sind, ist für das Bewertungsobjekt ein Gebäudestandard maßgebend, welcher überwiegend der Stufe 1/2 zuzuordnen ist. Unter Berücksichtigung von Hausart, Hauskonzeption und Gebäudestandard der Stufe 1/2 ergibt sich für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der ImmoWertV21, Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1), eine 80-jährige Gesamtnutzungsdauer.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses auf dem Flurstück 1719 beträgt **313,43 m²**.

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

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, I. Quartal 2026 Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden)

Zur Plausibilisierung:

<https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/BPI-LR.jsp>, Zugriff am 12.05.2026 um 12:40 Uhr.

<https://www.light-soft.de/bindex.htm>; Zugriff am 12.06.2026;

Preisindex 2010 (Basisjahr 2021 = 100) 70,8

Anmerkung zur Indizierung der Normalherstellungskosten NHK 2010 auf den Wertermittlungstichtag im Jahr 2026:

Zur Berechnung des Herstellungswertes der baulichen Anlage werden die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 herangezogen (NHK 2010). Für die Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlage müssen die Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungstichtag indiziert werden. Dies erfolgt wiederum mit den Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes, welche als Basisjahr für den Baupreisindex das Jahr 2021 verwenden (vgl. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, IV/ 2025).

Die Indizierung der Normalherstellungskosten wird folgendermaßen vorgenommen:

Index zum Wertermittlungstichtag, dem 25.03.2026 (Basisjahr 2021 = 100)
_____ x NHK 2010 =

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

BGF = 313,43 m²

Gebäudetyp 1.12 i 606 ú/m²; Standardstufe 1/2;
mit Berücksichtigung angesetzter Regionalfaktor: 1,00.

Indizierte Normalherstellungskosten:

137,0
_____ x 606 ú/m² x 1,00 = 1,94 x 606 x 1,00 = 1.175,64 ú/m²

70,8

Herstellungswert der baulichen Anlage gesamt:

313,43 m² x 1.175,64 ú/m² = 368.480,85 ú

Der Herstellungswert der baulichen Anlage des Wohnhauses wurde gerundet zu **368.000 ú** festgestellt.

Ausstattungsstandard 1/2

Alterswertminderung des Wohnhauses

Wertermittlungstichtag

im Jahr 2026

Gesamtnutzungsdauer (GND)

80 Jahre

Gemäß den vorhandenen Planunterlagen ist davon auszugehen, dass mit dem Wohnhausbau im Jahr 1969 begonnen wurde.

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

(vgl.ImmoWertV21 i Anlage 2 - Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer)

Wertermittlungstichtag im Jahr 2026
Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre
Modernisierung Fenster ï 1,0 Modernisierungspunkte
Modernisierungsgrad ï nicht modernisiert

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

$$a = 1,25 \quad b = 2,625 \quad c = 1,525$$

$$RND = 1,25 \times \frac{(57 \text{ Jahre})^2}{80 \text{ Jahre}} - 2,625 \times 57 \text{ Jahre} + 1,525 \times 80 \text{ Jahre}$$

$$RND = 23,14 \text{ Jahre}$$

Restnutzungsdauer 23 Jahre

(vgl. https://www.buzer.de/Anlage_2_ImmoWertV.htm, Zugriff am 12.06.2026 um 13:48 Uhr).

Wertminderung wegen Alters linear, vgl. ImmoWertV21 § 38:

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

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{(80 - 23) \times 100}{80}$$

$$\text{Alterswertminderung in \%} = 71,25 \%$$

Der Wert der baulichen Anlage wird aufgrund des Alters um 71,25 % ihres Wertes gemindert.

Berechnung des geminderten Gebäudewertes:

$$\text{Geminderter Gebäudewert} = \text{Unverminderter Gebäudewert} - \text{Wertminderung [\%]} \times \text{unverminderter Gebäudewert}$$

$$\text{Geminderter Gebäudewert} = 368.000 \text{ €} - 71,25 [\%] \times 368.000 \text{ €}$$

$$\text{Geminderter Gebäudewert} = 105.800,00 \text{ €}$$

Die **alterswertgeminderten Herstellungskosten** des Wohnhauses betragen gerundet **105.000 €**.

Bauwert Verbindungsbau

Kostenkennwert i landwirtschaftliche Mehrzweckhalle, ImmWertV21, Anlage4

Kostenkennwert Nr.:30 i 270 ú/m²; überwiegend Standardstufe 4.

BGF gesamt = 70,00 m²

Anmerkung zur BGF - Anrechnung der baulichen Anlagen:

Am Ortstermin wurde der Zutritt zum Flurstück 1719 verwehrt; die tatsächliche Beschaffenheit des Bodenraums im Verbindungsbau ist ungeklärt; der Bodenraum fließt nicht in die BGF i Berechnung mit ein.

Gemäß ImmoWertV21, Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1), kommt für das Gebäude eine 30-jährige Gesamtnutzungsdauer.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Verbindungsbaus auf dem Flurstück 1719 beträgt **ca. 70 m²**.

Preisindex I. Quartal 2026 (Basisjahr 2021 = 100)

137,0

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>,

Zur Plausibilisierung:

<https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/BPI-LR.jsp>, Zugriff am 12.05.2026 um 12:40 Uhr.

<https://www.light-soft.de/bindex.htm>; Zugriff am 12.06.2026;

Preisindex 2010 (Basisjahr 2021 = 100)

70,8

Anmerkung zur Indizierung der Normalherstellungskosten NHK 2010 auf den Wertermittlungsstichtag im Jahr 2026:

Zur Berechnung des Herstellungswertes der baulichen Anlage werden die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 herangezogen (NHK 2010).

Für die Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlage müssen die Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag indiziert werden. Dies erfolgt wiederum mit den Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes, welche als Basisjahr für den Baupreisindex das Jahr 2021 verwenden (vgl.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, I/ 2026).

Die Indizierung der Normalherstellungskosten wird folgendermaßen vorgenommen:

Index zum Wertermittlungsstichtag, dem 25.03.2026 (Basisjahr 2021 = 100)

_____ x NHK 2010 =

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

BGF = 70 m²

Gemäß ImmoWertV 21 Kostenkennwert-Nr.: 30 i 270 ú/m²; überwiegend Standardstufe 4; mit Berücksichtigung angesetzter Regionalfaktor: 1,00.

Indizierte Normalherstellungskosten:

137,0

 x 270 ú/m² x 1,00 = 1,94 x 270 x 1,00 = 523,80 ú/m²

70,8

Herstellungswert der baulichen Anlage gesamt:

70,00 m² x 523,80 ú/m² = 36.666,00 ú

Der Herstellungswert der baulichen Anlage des Verbindungsbaus wurde gerundet zu **36.000 ú** festgestellt.

Ausstattungsstandard überwiegend Stufe 4

Alterswertminderung des Verbindungsbaus

Wertermittlungstichtag

im Jahr 2026

Gesamtnutzungsdauer (GND)

30 Jahre

Unter Berücksichtigung der baulichen Struktur des Verbindungsbaus ist für die zeitliche Einordnung der baulichen Anlage das Jahr des Kernelementes des Anwesens, das Wohnhaus aus dem Jahr 1969 maßgebend.

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

Restwert Verbindungsbau = 36.000 ú x 10 % = 3.600 ú.

Bauwert landwirtschaftliche Mehrzweckhalle

Kostenkennwert i landwirtschaftliche Mehrzweckhalle, ImmWertV21, Anlage4,

Kostenkennwert-Nr.: 30 i 255 ú/m²; überwiegend Standardstufe 3/4.

BGF gesamt = 304,00 m²

Gemäß ImmoWertV21, Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1), kommt für das Gebäude eine 30-jährige Gesamtnutzungsdauer.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Verbindungsbaus auf dem Flurstück 1719 beträgt **ca. 304 m²**.

Preisindex I. Quartal 2026 (Basisjahr 2021 = 100)

137,0

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>,

Zur Plausibilisierung:

<https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/BPI-LR.jsp>, Zugriff am 12.05.2026 um 12:40 Uhr.

<https://www.light-soft.de/bindex.htm>; Zugriff am 12.06.2026;

Preisindex 2010 (Basisjahr 2021 = 100) 70,8

Anmerkung zur Indizierung der Normalherstellungskosten NHK 2010 auf den Wertermittlungstichtag im Jahr 2026:

Zur Berechnung des Herstellungswertes der baulichen Anlage werden die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 herangezogen (NHK 2010).

Für die Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlage müssen die Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungstichtag indiziert werden. Dies erfolgt wiederum mit den Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes, welche als Basisjahr für den Baupreisindex das Jahr 2021 verwenden (vgl.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, I/ 2026).

Die Indizierung der Normalherstellungskosten wird folgendermaßen vorgenommen:

Index zum Wertermittlungstichtag, dem 25.03.2026 (Basisjahr 2021 = 100)
_____ x NHK 2010 =

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

BGF = 304 m²

Gemäß ImmoWertV 21 Gebäudetyp Kostenkennwert-Nr.: 30 i 255 ú/m²; überwiegend Standardstufe 3/4;

mit Berücksichtigung angesetzter Regionalfaktor: 1,00.

Indizierte Normalherstellungskosten:

137,0

_____ x 255 ú/m² x 1,00 = 1,94 x 255 x 1,00 = 494,70 ú/m²

70,8

Herstellungswert der baulichen Anlage gesamt:

304,00 m² x 494,70 ú/m² = 150.388,80 ú

Der Herstellungswert der baulichen Anlage der landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle wurde gerundet zu **150.000 ú** festgestellt.

Ausstattungsstandard überwiegend Stufe 3/4

Alterswertminderung der landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle

Wertermittlungstichtag

im Jahr 2026

Gesamtnutzungsdauer (GND)

30 Jahre

Unter Berücksichtigung der baulichen Struktur der landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle ist für die zeitliche Einordnung der baulichen Anlage das Jahr des Kernelementes des Anwesens, das Wohnhaus aus dem Jahr 1969 maßgebend.

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

Restwert landwirtschaftliche Mehrzweckhalle = 150.000 ú x 10 % = 15.000 ú.

Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen:

Außenanlagen einfacher Art und Ausführung; angesetzter Wert 0 ú.

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes von Grundstück und baulichen Anlagen:

Wohnhaus	105.000 ú
Verbindungsbau	3.600 ú
Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle	15.000 ú
Bauliche Außenanlagen	----- ú
Bodenwert (Fl.-Nr.: 1719)	<u>65.000 ú</u>
Vorläufiger Sachwert NHK 2010	<u>188.600 ú</u>

Marktanpassung

Sachwertfaktor: - 9 % - **16.974 ú**

Langenleiten liegt in Nordbayern, im unterfränkischen Landkreis Rhön - Grabfeld. Im genannten Landkreis ist keine Veröffentlichung zu Sachwertfaktoren existent. Hilfsweise wird auf die Veröffentlichung des benachbarten Bundeslandes Thüringen zugegriffen. Die annähernd übereinstimmende Kaufkraft in den beiden Bundesländern legen Zugriff und Anlehnung an die vom Gutachterausschuss des Freistaates Thüringen veröffentlichten Daten zu Sachwertfaktoren für das Gebiet der benachbarten Landkreise Schmalkalden i Meiningen, Hildburghausen, Kreisfreie Stadt Suhl nahe. Berücksichtigt wurde bei der Wahl des Sachwertfaktors das örtlich anzusetzende Bodenwertniveau (30 ú/m²) und der vorläufige Sachwert (188.600 ú). In Anlehnung an die vom Gutachterausschuss des Bundeslandes Thüringen herausgegebenen

Sachwertfaktoren (vgl. Veröffentlichung Seite 13) und ganzheitlicher Betrachtung sowie sachverständiger Würdigung der Situation vor Ort generiert sich ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,91 für die weitere Berechnung.

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

, Zugriff am 13.06.2026 um 19:28 Uhr)

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

171.626 ú

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Risikoabschlag aus nicht zugelassener Innenbesichtigung mit 10 % vom marktangepassten vorläufigen Sachwert zur Kompensation von im Verborgenen liegenden Bauschäden, Feuchtigkeit, etc. **- 17.162,60 ú**

Gesamtsumme der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 17.162,6 ú

Sachwert (Verkehrswert)

+ 154.463,40 ú

Sachwert (Verkehrswert) Fl.-Nr.: 1719

Der Sachwert des Flurstücks 1719 beträgt gerundet insgesamt **154.000 ú**.

Ertragswertermittlung

Fl.-Nr.: 1719

Die nachfolgende Ertragswertberechnung legt die Betrachtung des Anwesens als ganze, untrennbar miteinander verbundene Einheit zugrunde. Kernstück bildet dabei das Wohnhaus. Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in einen, für eine nachhaltige Vermietbarkeit erforderlichen Zustand versetzt wird, in welchem marktübliche Erträge erzielt und Mietverträge basierend auf nutzbaren Wohnflächen abgeschlossen werden. Die Wohnflächenverordnung (WoFIV) ist in diesem Zusammenhang maßgebend und bestimmt im vorliegenden Fall die anzusetzenden Größen.

Das nicht Zulassen der Innenbegehung findet mit den einhergehenden Beurteilungserisiken in der Berechnung in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG)

Berücksichtigung.

Folgende Berechnungsgrößen kommen in der nachfolgenden Berechnung zum Ansatz:
Wohnfläche (WoFIV) entsprechend den Angaben der Baugenehmigung 150,00 m² mit einer Nettokaltmiete in Höhe von 6,50 ú/m²Mt.

Kaltmiete Wohnraum: 150,00 m² (WoFIV) x 6,50 ú/m²Mt. = 975,00 ú/Mt.

Miete Verbindungsbau 50 ú/Mt.

Miete landwirtschaftliche Mehrzweckhalle i 120 ú/Mt.

Gesamtmieter = 975,00 ú/Mt + 50 ú/Mt + 120 ú/Mt = 1.145,00 ú/Mt

Die in der Ertragswertberechnung angesetzten Kaltmieten sind auf Grundlage einer Internetrecherche und Erfahrungswerten der Gutachterin ermittelt worden.
(vgl. www.immoscout24.de/immobilienbewertung/immobilienpreise.htm).
(vgl. www.immowelt.de).
(vgl. www.meinestadt.de)
(vgl. <https://www.miete-aktuell.de>)
§32 ImmoWertV21 i Ermittlung Bewirtschaftungskosten Wohnbereich gemäß ImmoWertV21
Anlage 3:

- 1.) Verwaltungskosten: 298 ú/Jahr je Wohngebäude bei Ein-u. Zweifamilienhäusern
Die Anpassung der Verwaltungskosten entsprechend der Erhöhung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes ergibt sich wie folgt:
(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/kpre510.html#250156>, Zugriff am 15.06.2026 um 10:36 Uhr)

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

Für den prozentualen Erhöhungsbetrag gilt die Formel:
$$\frac{[(\text{neuer Indexwert} : \text{altem Indexwert}) \times 100] - 100}{[(125,00 : 101) \times 100]} \times 100 = 23,76 \%$$

Die angepassten Verwaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:
Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex
298 ú/Jahr + 298 ú/Jahr x 23,76 % = Verwaltungskosten angepasst
298 ú/Jahr + 70,81 = Verwaltungskosten angepasst
368,81 ú/Jahr = Verwaltungskosten angepasst

Die angepassten Verwaltungskosten betragen 368,81 ú/Jahr

- 2.) Instandhaltungskosten: 150,00 m² Wohnfläche x 11,70 ú/m²Jahr = 1.755,00 ú/Jahr (Stand 01.01.2021)
Die angepassten Instandhaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:
Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex
1.755,00 ú/Jahr + 1.755,00 ú/Jahr x 23,76 % = Instandhaltungskosten angepasst
1.755,00 ú/Jahr + 416,99 ú/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst
2.171,99 ú/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst
Die angepassten Instandhaltungskosten betragen 2.171,99 ú/Jahr

- 3.) Mietausfallwagnis: 975,00 ú/Mt x 12 Mt x 0,02 = 234,00 ú/Jahr

Das Mietausfallwagnis beträgt 234,00 ú/Jahr.

Bewirtschaftungskosten gesamt/Jahr = 368,81 ú/Jahr + 2.171,99 ú/Jahr + 234,00 ú/Jahr
Bewirtschaftungskosten Wohnen gesamt/Jahr = 2.774,80 ú/Jahr

Ermittlung Bewirtschaftungskosten für Verbindungsbau und landwirtschaftliche Mehrzweckhalle gemäß ImmoWertV21 Anlage 3.II.1.:

- 1.) Verwaltungskosten: 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags
 $= (50 \text{ €/Mt} + 120 \text{ €/Mt}) \times 12 \text{ Mt} \times 0,03 = 61,20 \text{ €/Jahr}$

Die angepassten Verwaltungskosten betragen 61,20 €/Jahr

- 2.) Instandhaltungskosten Verbindungsbau und landwirtschaftliche Mehrzweckhalle = 30 %
Instandhaltungskosten für Wohnnutzung gemäß ImmoWertV 21 Anlage 3.II.2...:
Instandhaltungskosten: ca. 370,00 m² Fläche $\times$ 11,70 €/m²Jahr $\times$ 30 % = 4.329,00 €/Jahr $\times$ 30 % = 1.298,70 €/Jahr (Stand 01.01.2021)

Die angepassten Instandhaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) $\times$ prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex

1.298,70 €/Jahr	+ 1.298,70 €/Jahr $\times$ 23,76 %	= Instandhaltungskosten angepasst
1.298,70 €/Jahr	+ 308,57 €/Jahr	= Instandhaltungskosten angepasst
1.607,27 €/Jahr		= Instandhaltungskosten angepasst

Die angepassten Instandhaltungskosten betragen 1.607,27 €/Jahr

- 3.) Mietausfallwagnis: $(50,00 \text{ €/Mt} + 120 \text{ €/Mt}) \times 12 \text{ Mt} \times 0,04 = 81,60 \text{ €/Jahr}$
(vgl. ImmoWertV21 Anlage 3.II 3.)

Das Mietausfallwagnis für Verbindungsbau und landwirtschaftliche Mehrzweckhalle beträgt 81,60 €/Jahr.

Bewirtschaftungskosten Verbindungsbau und landwirtschaftliche Mehrzweckhalle
gesamt/Jahr = 61,20 €/Jahr + 1.607,27 €/Jahr + 81,60 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten Verbindungsbau und landwirtschaftliche Mehrzweckhalle
gesamt/Jahr = 1.750,07 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten Wohnen, Verbindungsbau und landwirtschaftliche Mehrzweckhalle
gesamt/Jahr = 2.774,80 €/Jahr + 1.750,07 €/Jahr = 4.611,75 €/Jahr

Die Bewirtschaftungskosten für Wohnen, Verbindungsbau und landwirtschaftliche Mehrzweckhalle betragen insgesamt 4.524,87 €/Jahr

.

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

Liegenschaftszinssatz: 3,6 %

Der Gutachterausschuss des Landkreises Rhön Grabfeld hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Dies erforderte in Hinblick auf die Wahl des Liegenschaftszinssatzes eine sachverständige Würdigung der Situation vor Ort, welche in den vergangenen fünf Jahren einen Einwohnerrückgang aufweist, welcher auf eine verhaltene Nachfrage nach Bestandsimmobilien hinweist. Abbilden lässt sich im Ertragswertverfahren eine solche Umgebung durch den Ansatz von Liegenschaftszinssätzen, welche sich im oberen Bereich der üblichen Schwankungsbreite befinden.

Zur Plausibilitätsprüfung und Konkretisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes wurden im vorliegenden Fall die Empfehlungen des Immobilienverbandes Deutschland (IVD), Stand:

Januar 2026, herangezogen. Darin werden für den Gebäudetyp A2 ~~Freistehendes~~
 Einfamilienhaus (EFH) Liegenschaftszinssätze zwischen 1,5% - 4,0 % angegeben.
 Hieraus generiert sich nach eingehender Betrachtung für das Bewertungsobjekt ein
 Liegenschaftszinssatz in Höhe von **3,6 %**.

Bodenwert: 65.000,00 €

Restnutzungsdauer: 23 Jahre.

Vervielfältiger/Zeitrentenbarwertfaktor: gemäß ImmoWertV 21 § 34

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

$q = 1 + LZ$

$n = \text{Restnutzungsdauer} = 23 \text{ Jahre}$

$KF = 15,46$

Ermittlung des Ertragswertes nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren:

Jährlicher marktüblicher Rohertrag:

Rohertrag der baulichen Anlagen pro Jahr = $(975,00 \text{ €/Mt} + 50 \text{ €/Mt} + 120 \text{ €/Mt}) \times 12 \text{ Mt}$
 $= 1.145,00 \text{ €/Mt} \times 12 \text{ Mt} = \underline{13.740,00 \text{ €/Jahr}}$

Bewirtschaftungskosten gesamt: - 4.524,87 €/Jahr

Jährlicher Reinertrag **9.215,13 €/Jahr**

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

$65.000 \text{ €} \times (1.145,00 \text{ €} / (1.145,00 \text{ €} + \text{---} + \text{---})) \times 3,6 \%$ = - 2.340,00 €/Jahr

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

Reinertrag der baulichen Anlagen = **6.875,13 €/Jahr**

Kapitalisierungsfaktor = 15,46

(bei einer Restnutzungsdauer von 23 Jahren und Liegenschaftszinssatz 3,60 %)

Ertragswert der baulichen Anlagen = Reinertrag der baulichen Anlage * Kapitalisierungsfaktor

= **6.875,13 €/Jahr x 15,46 =** **106.289,51 €**

Der Ertragswert beträgt gerundet **106.000 €**.

Ertragswertzusammenstellung der baulichen Anlagen des Flurstücks 1719 gerundet

Ertragswert der baulichen Anlagen **106.000 €**

Bodenwert **+ 65.000 €**

Vorläufiger Ertragswert **171.000 €**

Zusätzliche Marktanpassung +/- 0 €

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		171.000 ú
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) (Siehe boG oben)	-	17.162,60 ú
Summe		<u>153.837,40 ú</u>

Ertragswert Flurstück 1719 gesamt (gerundet) 153.000 ú

Ertragswertverfahren Sensibilitätsanalyse (Stabilitätstest):

In der Sensitivitätsanalyse wird abschließend untersucht, wie die durchgeführte Ertragsbewertung auf graduelle Bodenwertveränderungen reagiert. Ausgehend von einem ermittelten Bodenwert in Höhe 65.000 wird dieser in beide Richtungen um (+/-) 20% variiert. Wenn die sich daraus ergebende Veränderung des Ertragswertes die 7%-Grenze nicht überschreitet, ist das Ertragsgrundstück als nicht bodenwertlastig einzuordnen. Dies bedeutet wiederum, dass der Bodenwert für das Ergebnis des Ertragswertverfahrens als nicht entscheidungsrelevant anzusehen ist.

Bodenrichtwert	Ertragswert	Veränderung absolut	Veränderung relativ
Bezogen auf den gerundeten Bodenwert in Höhe von 52.000 ú	140.000,00 ú	Minus 13.000,00 ú	Minus 8,50 %
65.000 ú (Ausgangswert)	153.000,00 ú	0 ú	0%
Bezogen auf den gerundeten Bodenwert in Höhe von 78.000 ú	166.000,00 ú	Plus 13.000,00 ú	Plus 8,50 %

Fazit: Da die relative Veränderung des Ertragswertes bei einer jeweils 20%-igen Veränderung des Bodenwertes mit 8,50 % über der 7 %-Grenze liegt, ist das Anwesen der Flurnummer 1719 als bodenwertlastig einzustufen.

Der Ertragswert des Anwesens der Flurnummer 1719 beträgt gerundet **153.000 ú**.

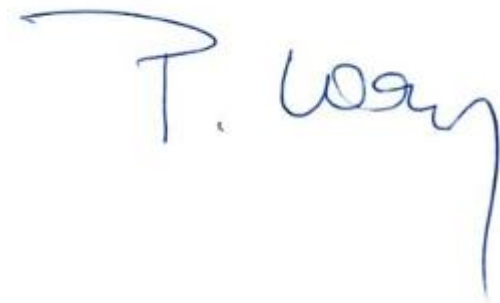
Verkehrswert

Als maßgebend wird im vorliegenden Fall für die Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren angesehen. Das Anwesen in 97657 Sandberg/OT Langenleiten, Lindenstraße 17, Fl.-Nr.: 1719, das für eine Eigennutzung konzeptioniert und dahingehend ausgerichtet ist, wird durch das Sachwertverfahren in hinreichender Weise abgebildet. Um den Sachwertwert auf Plausibilität hin zu überprüfen, wurde dieser mit dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeglichen.

Der Verkehrswert beträgt gerundet **154.000 €**.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 25.03.2026 von mir persönlich besichtigt.
Ich versichere hiermit ausdrücklich, dass die durchgeführte Wertermittlung von mir unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt wurde.

Bad Neustadt/Saale, den 17.06.2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Wolf', with a long vertical stroke extending downwards from the end of the name.

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

Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Literatur zur Wertermittlung

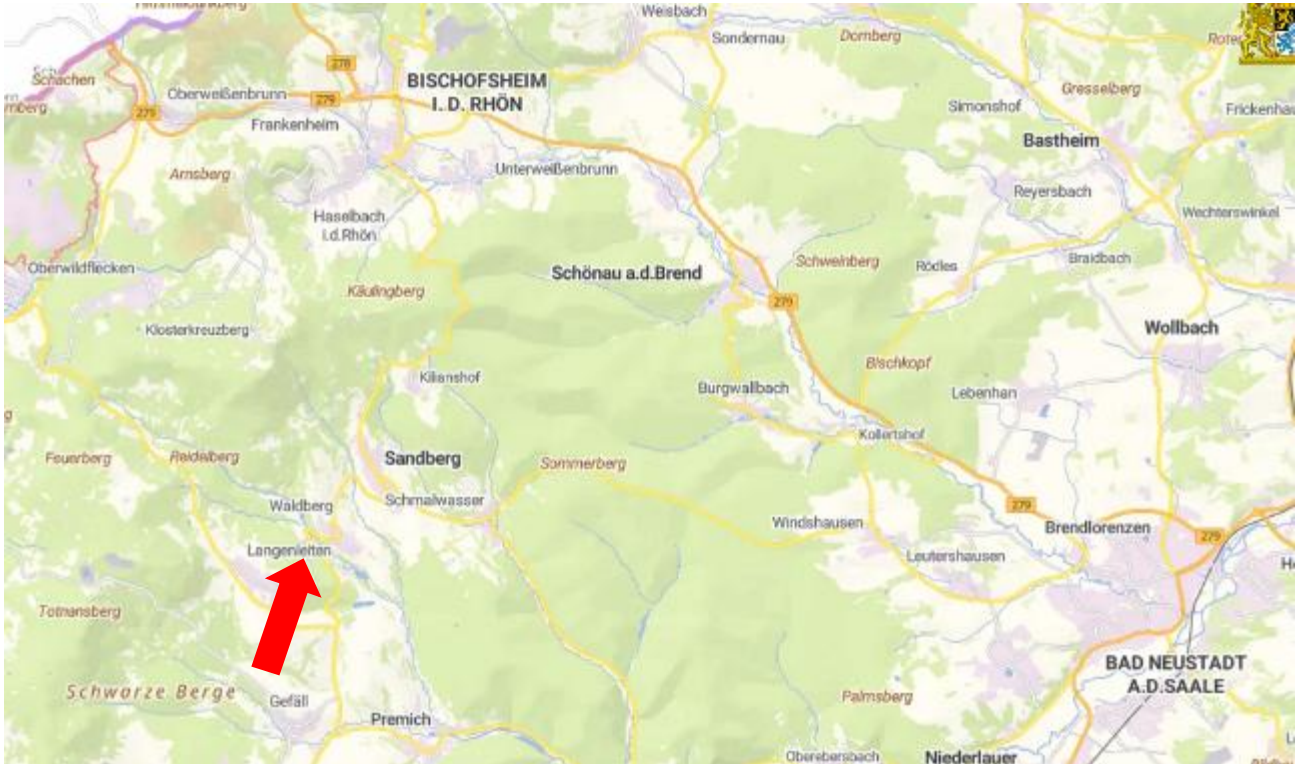
- 1.) Kleiber, Wolfgang:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Verlag 2020.
- 2.) Rössler, Rudolf; Langner, Johannes ; Simon, Jürgen; Kleiber, Wolfgang:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8.Auflage, Luchterhand Verlag 2005.
- 3.) Ross, Franz W.; Brachmann, Rolf:
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 20.Auflage, Oppermann i Verlag 2012.
- 4.) Sommer, Götz; Kröll, Ralf:
Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5.Auflage, Werner Verlag 2017.
- 5.) Troff, Herbert;
Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 2.Auflage, Mediengruppe Oberfranken Fachverlag GmbH & Co. KG, Kulmbach 2017.

Rechtsgrundlagen und Informationsblätter

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 ([BGBl. I S. 348](#)) m.W.v. 23.12.2025.
- 2.) Bewertungsgesetz (BewG) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2024 ([BGBl. I S. 387](#)) m.W.v. 01.01.2025.
- 3.) BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BKI Baukosten 2022 i Teil 1 - 3 i Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern 2022.
- 4.) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):
Bürgerliches Gesetzbuch i zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2026 ([BGBl. I S. 143](#)) m.W.v. 01.06.2026.
- 5.) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen:
Normalherstellungskosten 2010 NHK 2010.
- 6.) Immobilienmarktbericht Deutschland 2025, herausgegeben vom Arbeitskreis der oberen Gutachterausschüsse, zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüssen in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA),
<https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/download/berichte/download-berichte-201849.html>, Zugriff am 17.06.2026, um 16:45 Uhr.
- 7.) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21).
- 8.) Immobilienverband Deutschland (IVD) i Spanne der Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten: Stand Januar 2026.
- 9.) Statistisches Bundesamt:
Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17 Reihe 4 i IV. Quartal, Statistisches Bundesamt Wiesbaden 2022 sowie (vgl.
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, I/ 2026).
- 10.) Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFlV) - 2004.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte



Datenquelle: <https://atlas.bayern.de/?c=571964,5578418&z=12&r=0&l=atkis&mid=2>; Zugriff am 03.05.2026; (Pfeil markiert die Ortschaft 97657 Langenleiten)

Anlage 2: Lageplan



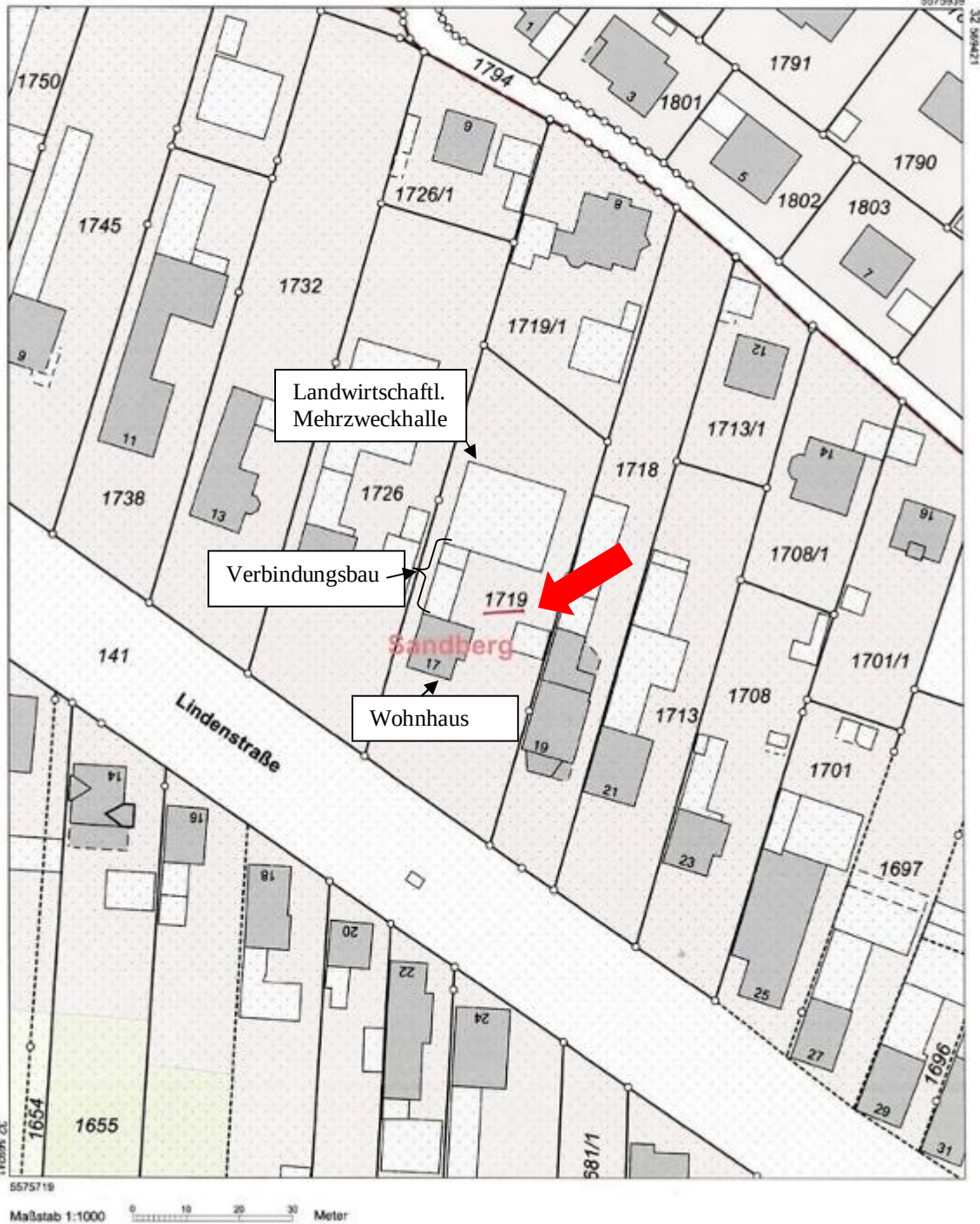
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bad Kissingen - Außenstelle Bad Neustadt a.d.Saale -
Otto-Hahn-Straße 18
97616 Bad Neustadt a.d.Saale

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 25.03.2026

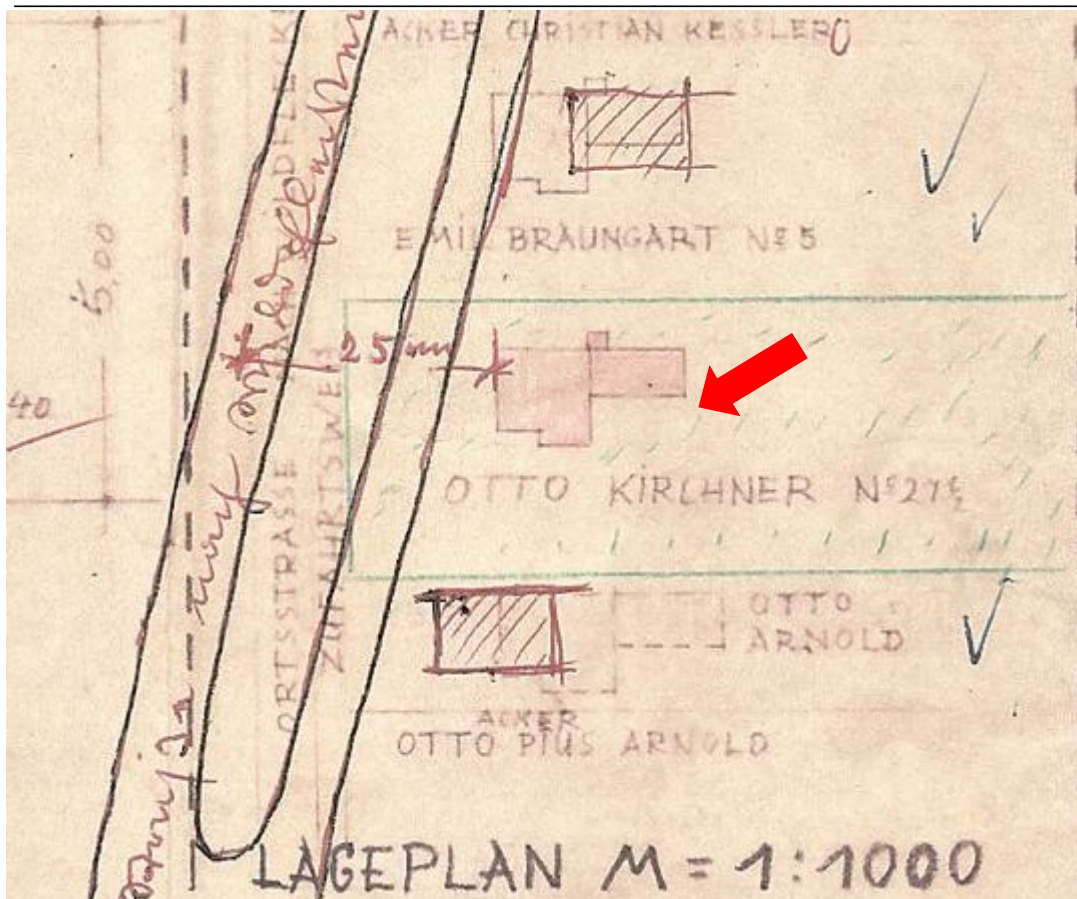
Flurstück: 1719
Gemarkung: Langenleiten

Gemeinde: Sandberg
Landkreis: Rhön-Grabfeld
Bezirk: Unterfranken

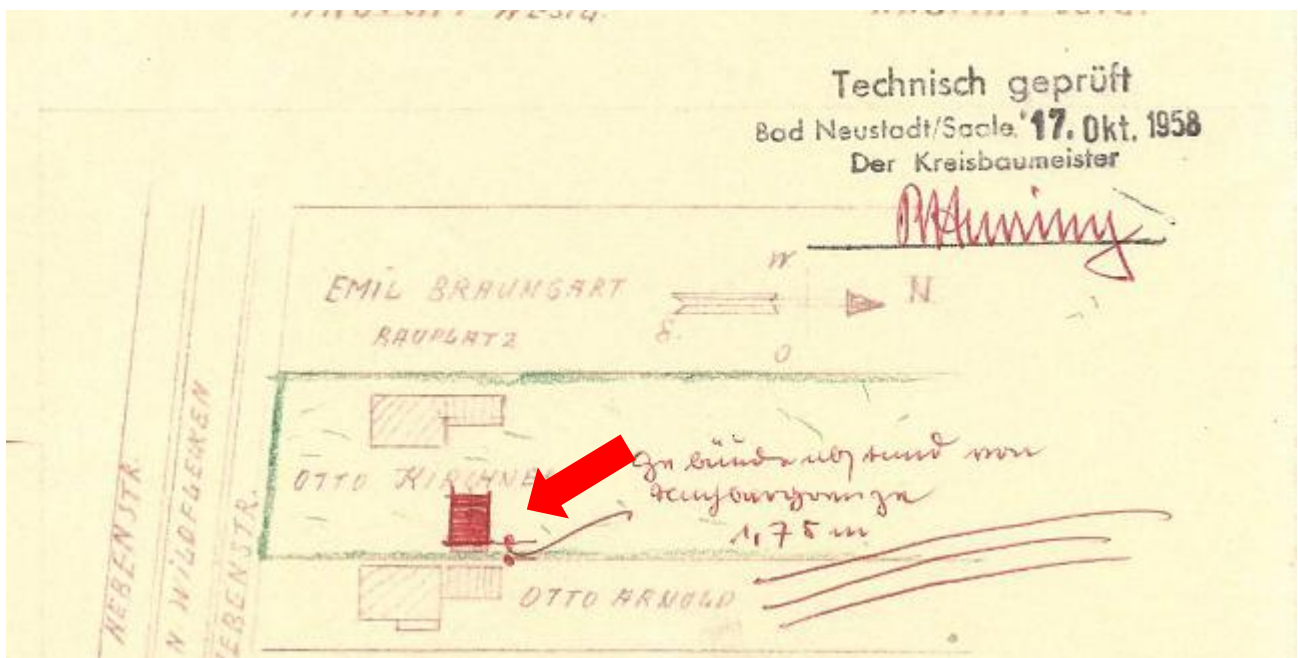


Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

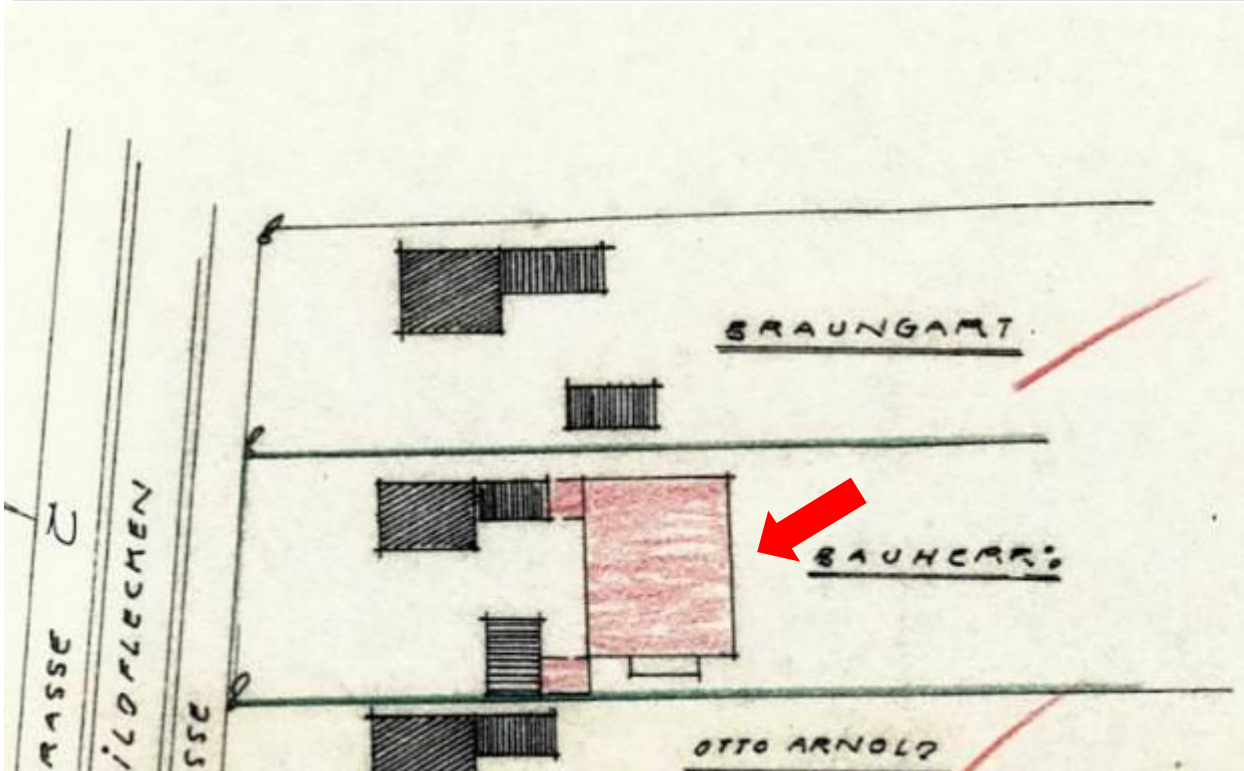
Az 803 K 32/25 i Wohnhaus mit Nebengebäuden
in 97657 Sandberg/OT Langenleiten, Lindenstraße 17, Fl.-Nr.: 1719.



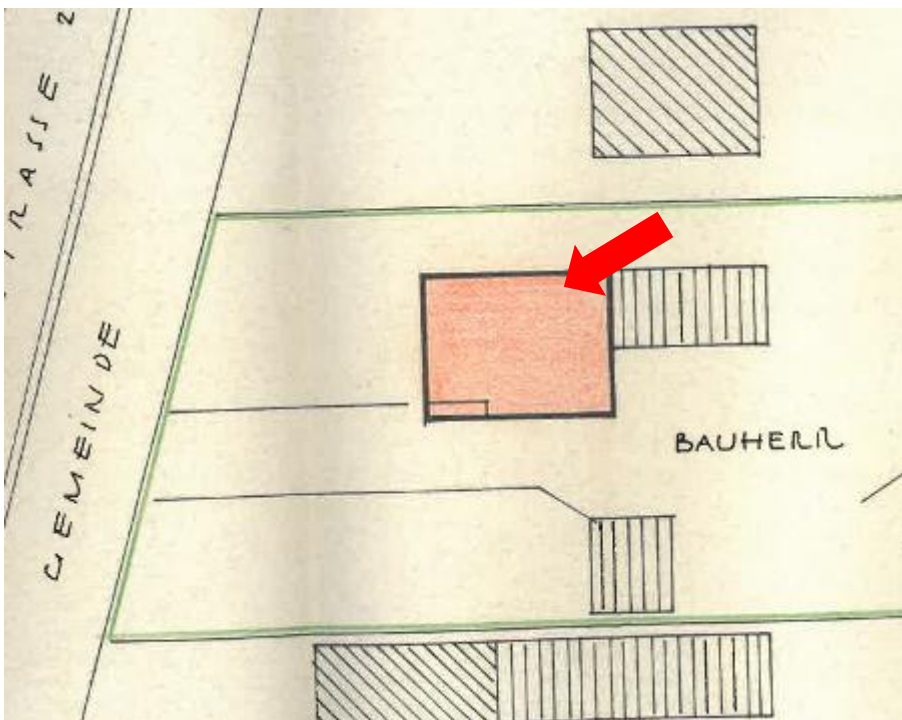
Historischer Lageplan von 1958 i Wohnhaus mit Stall i Bauverzeichnis-Nr.: 1/1958.



Historischer Lageplan von 1958 i Garage/Einfahrt i Bauverzeichnis-Nr.: 491/1958.

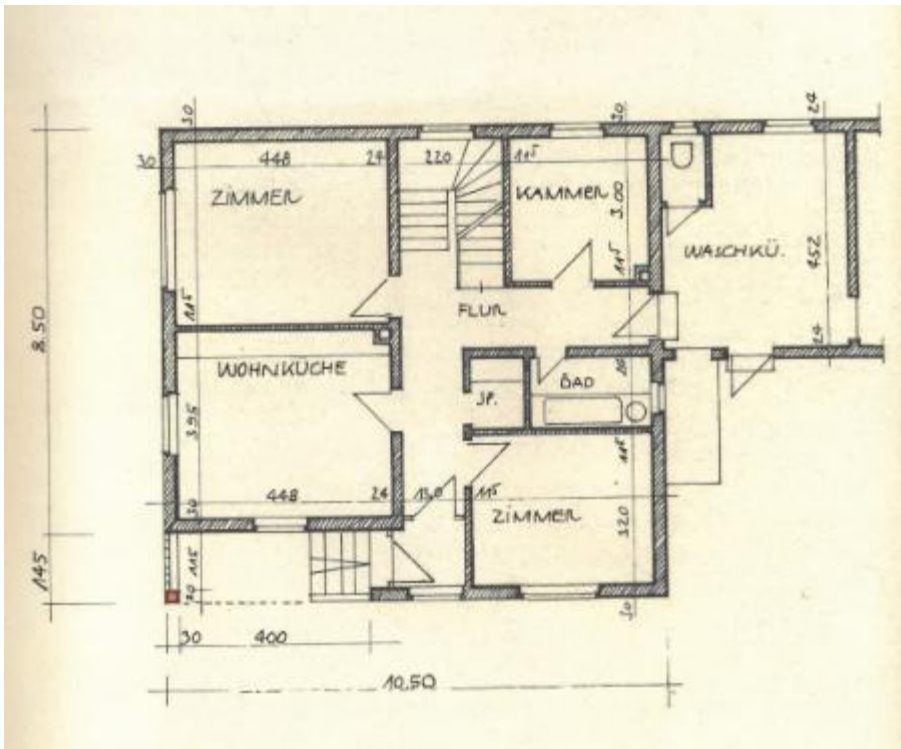


Historischer Lageplan von 1962 i. d. Scheune/Stall i. Bauverzeichnis-Nr.: 484/1962.

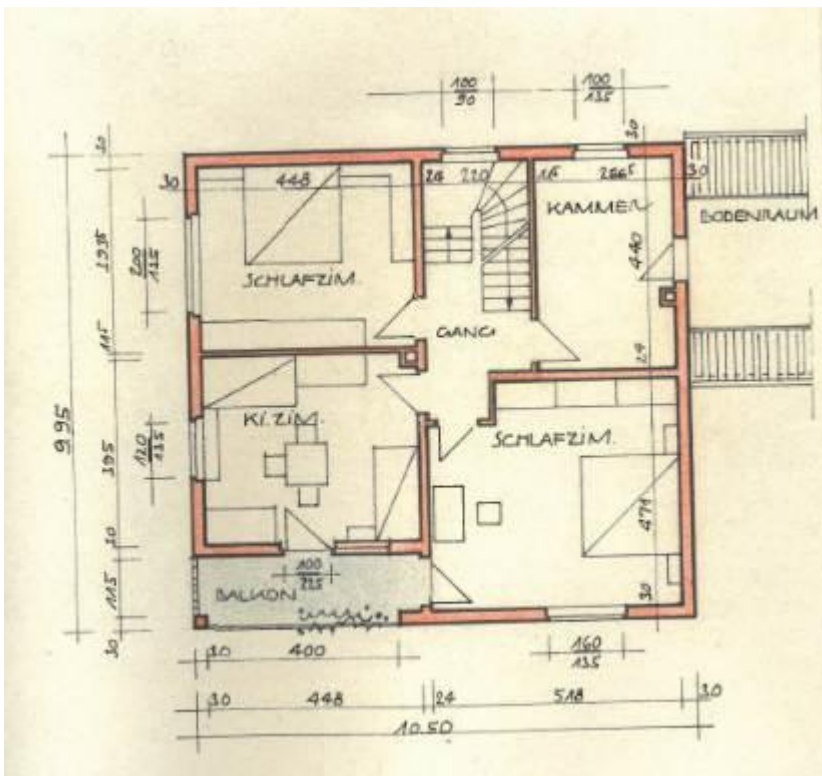


Historischer Lageplan von 1969 i. d. Wohnhausaufstockung i. Bauverzeichnis-Nr.: 604/1969

Anlage 3: Grundrisse

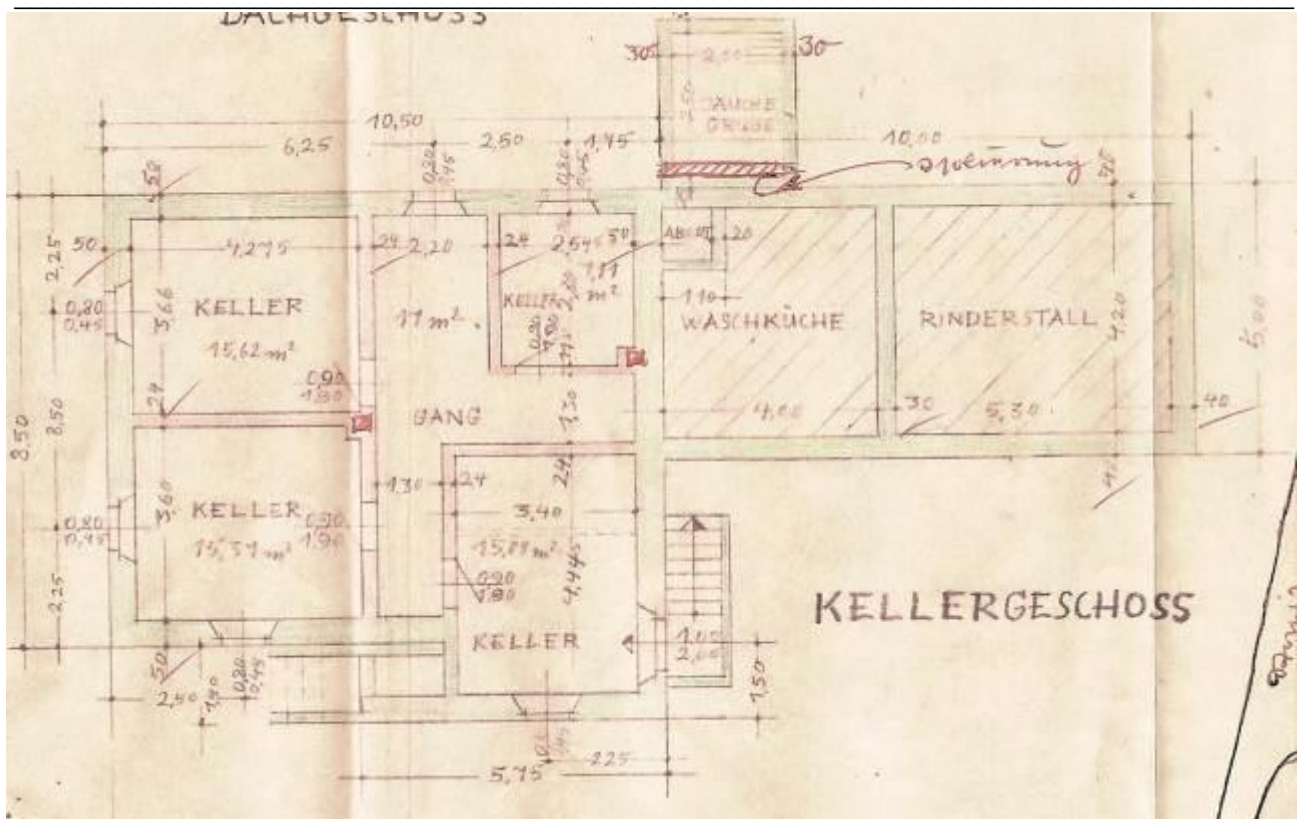


1969 i Wohnhausaufstockung i Bauverzeichnis-Nr.: 604/69 i Erdgeschoss.

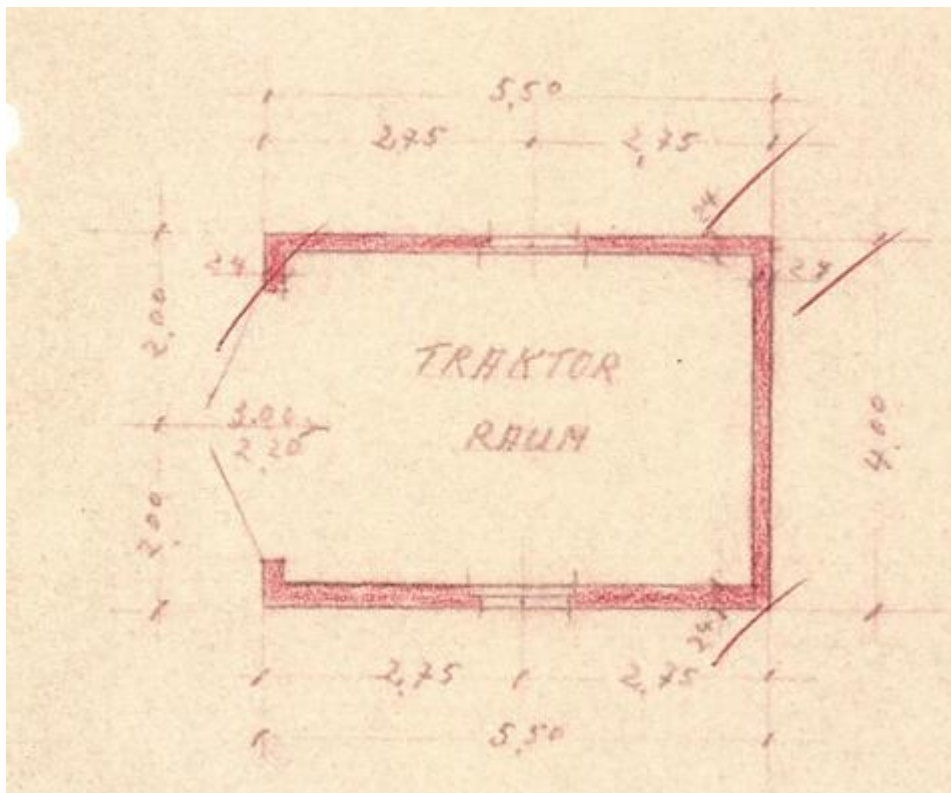


1969 i Wohnhausaufstockung i Bauverzeichnis-Nr.: 604/69 i Obergeschoss.

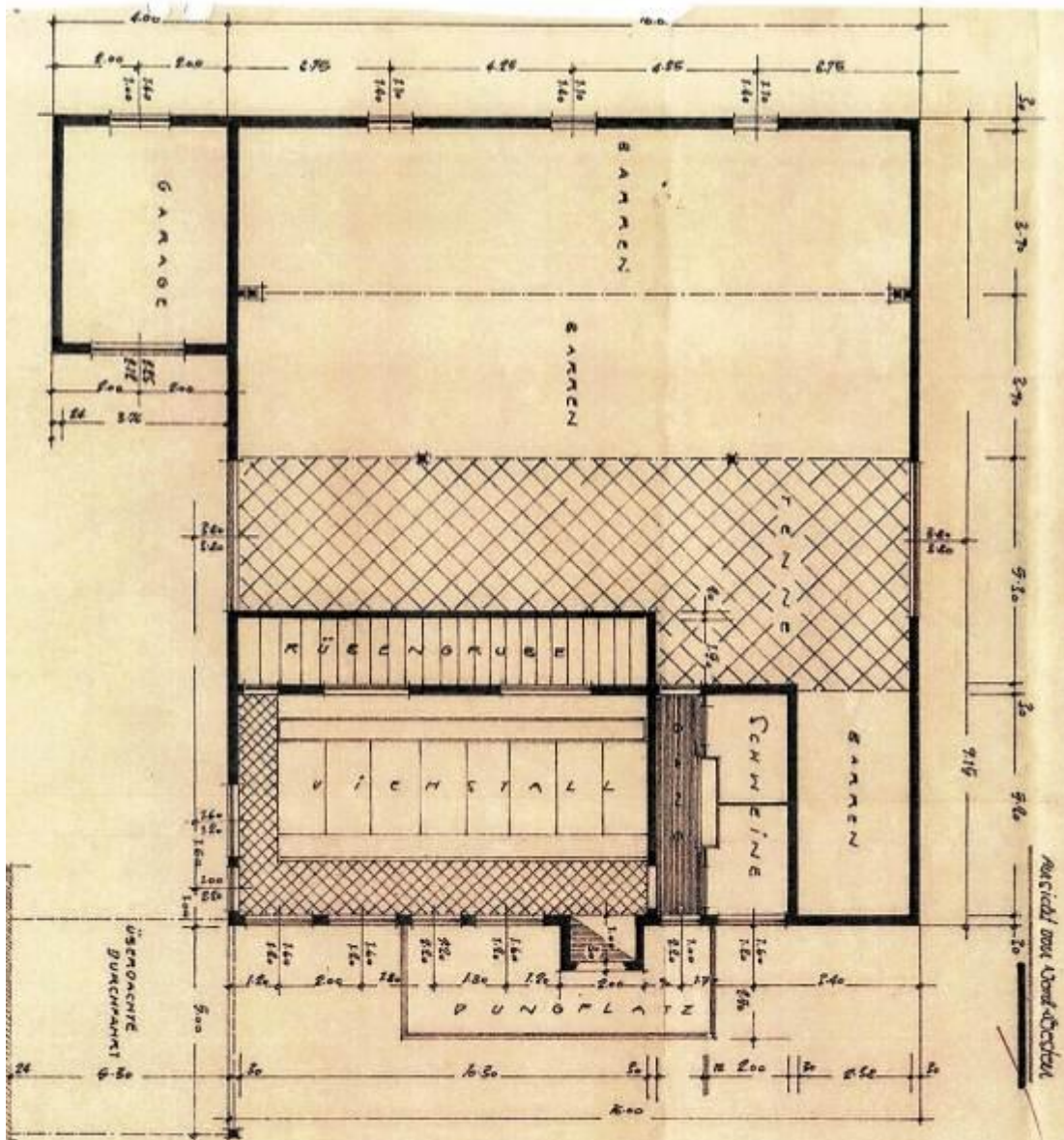
Az 803 K 32/25 i Wohnhaus mit Nebengebäuden
 in 97657 Sandberg/OT Langenleiten, Lindenstraße 17, Fl.-Nr.: 1719.



1958 i Wohnhaus mit Stall i Bauverzeichnis-Nr.: 1/1958 i Kellergeschoss Wohnhaus.

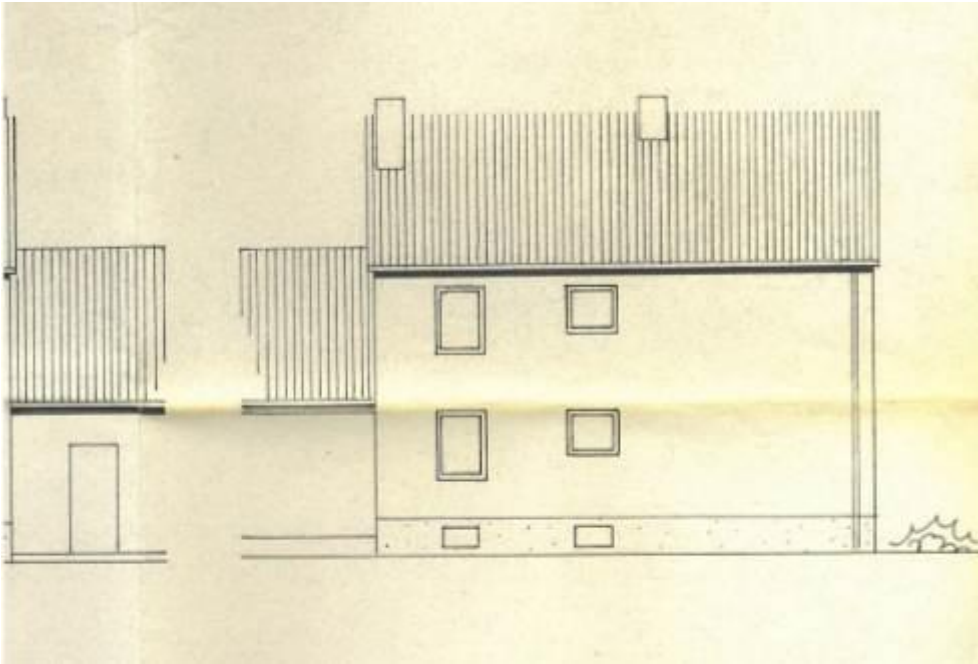


1958 i Garage/Einfahrt i Bauverzeichnis-Nr.: 491/1958 i Erdgeschoss Garage.



1962 i Äscheune/Stall i Bauverzeichnis-Nr.: 484/1962 i Grundriss.

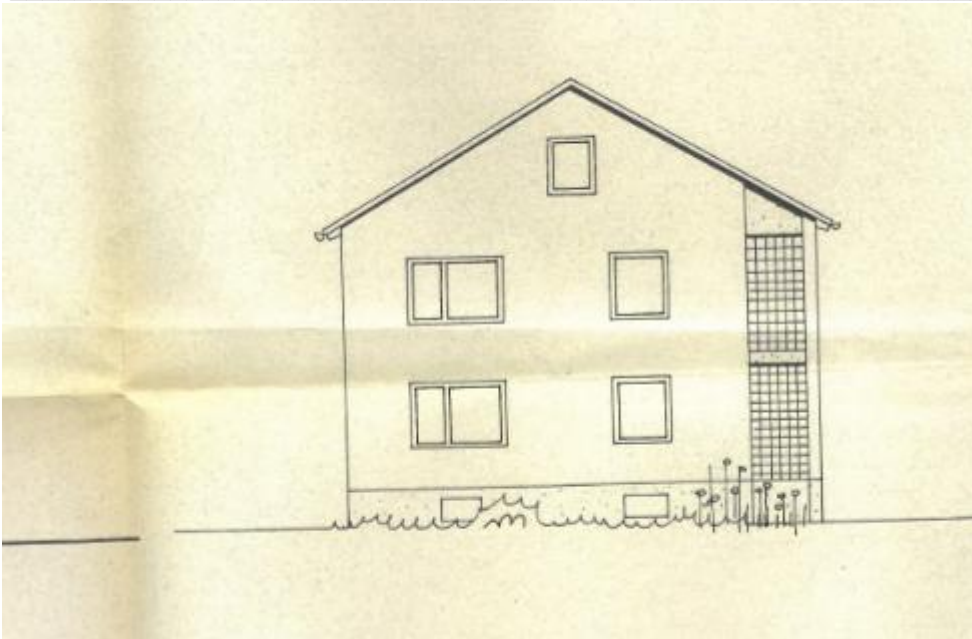
Anlage 4: Ansichten



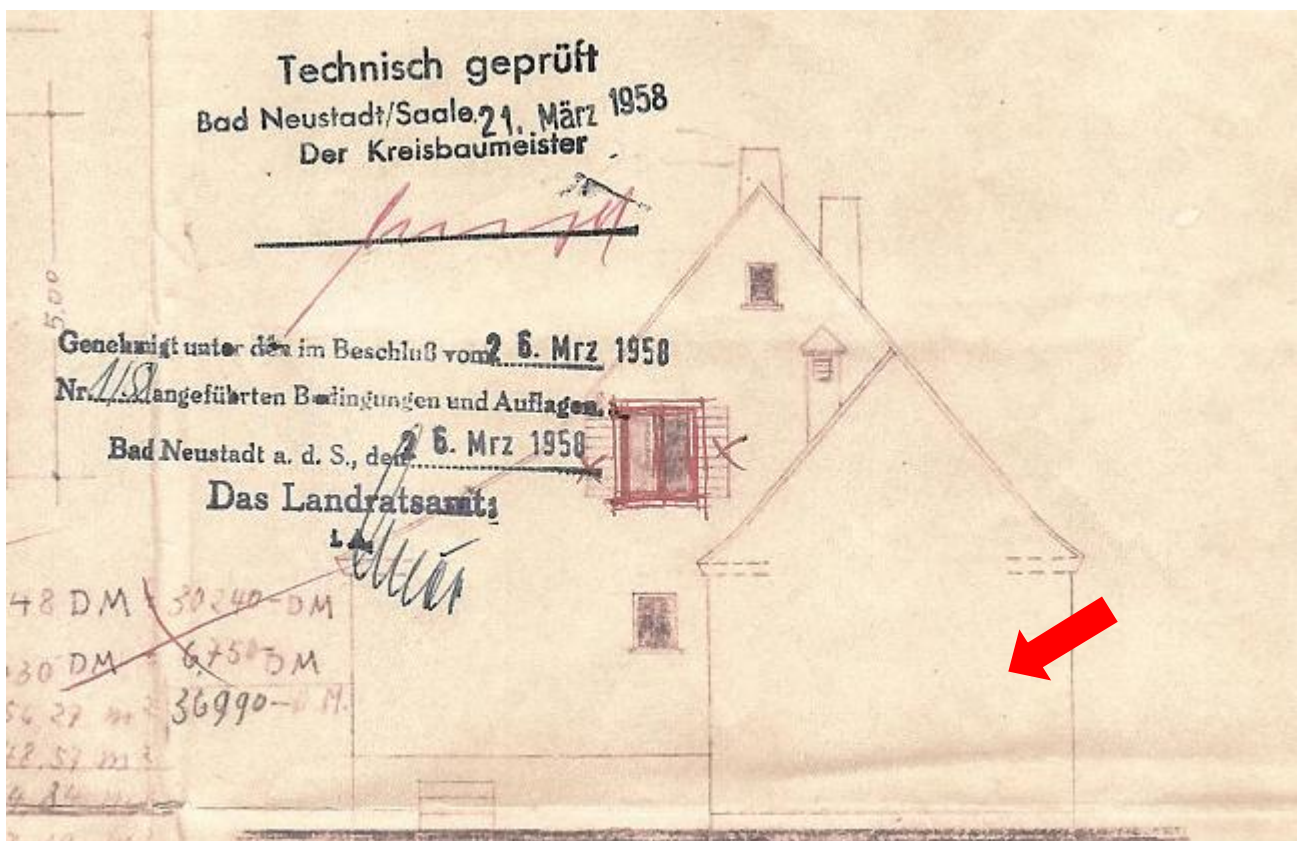
1969 i Wohnhausaufstockung i Bauverzeichnis-Nr.: 604/69 i Ansicht West.



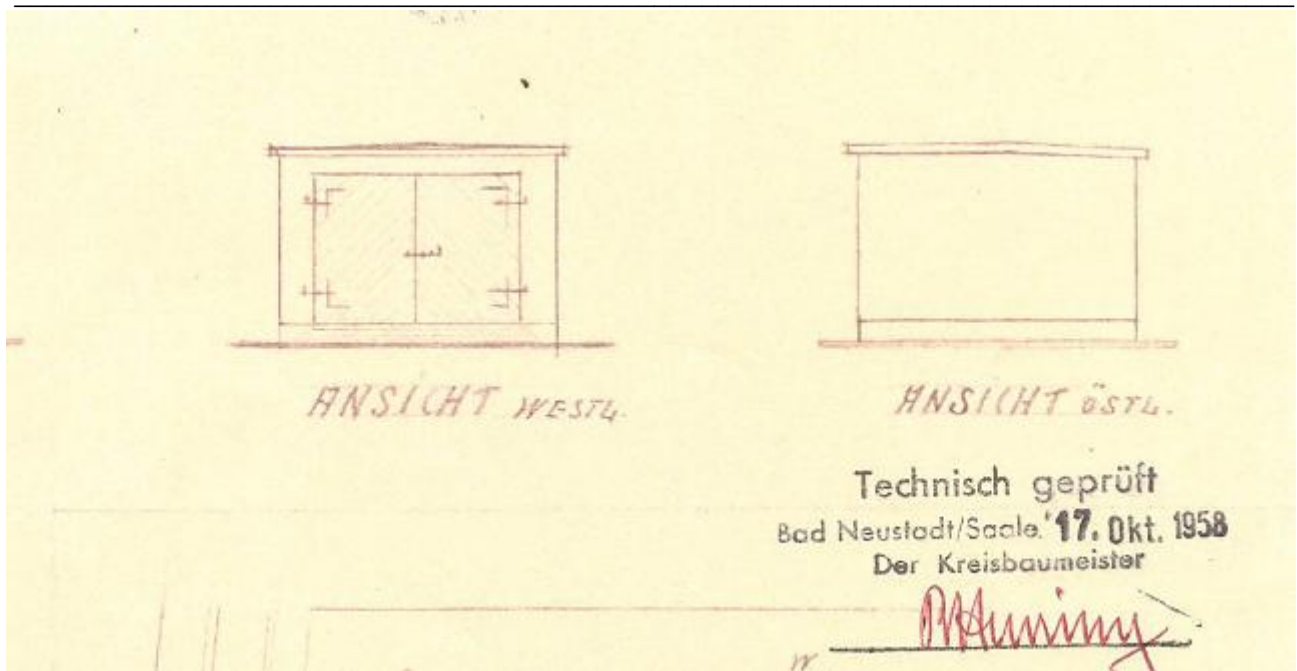
1969 i Wohnhausaufstockung i Bauverzeichnis-Nr.: 604/69 i Ansicht Ost.



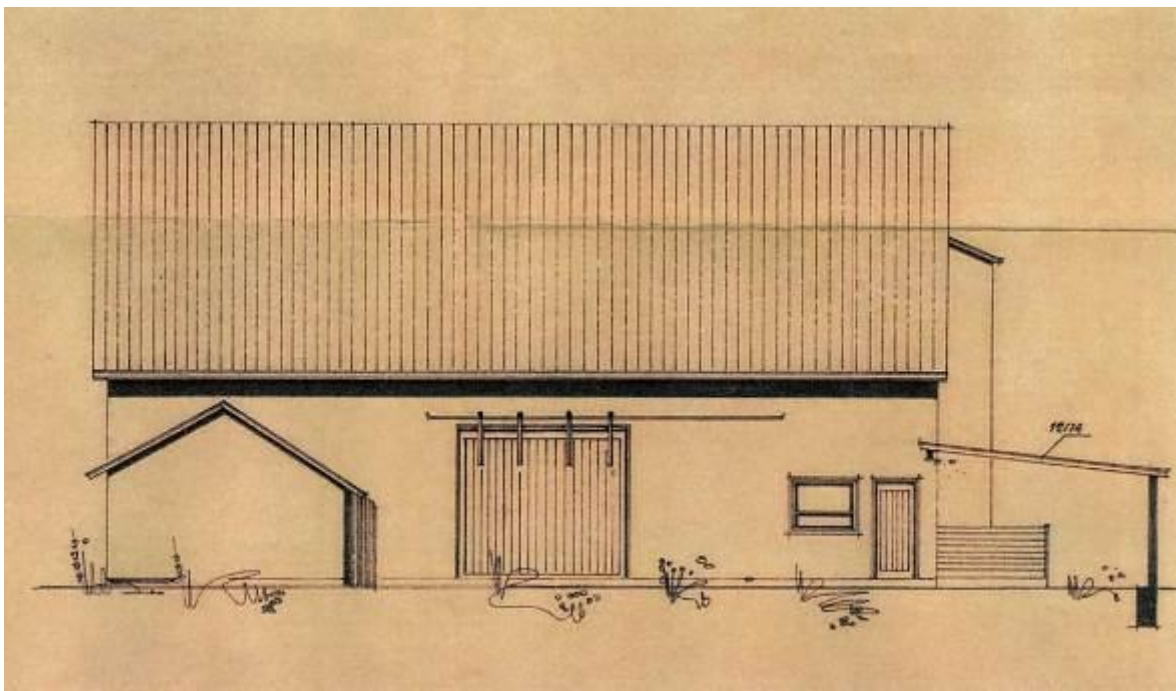
1969 i Wohnhausaufstockung i Bauverzeichnis-Nr.: 604/69 i Ansicht Süd.



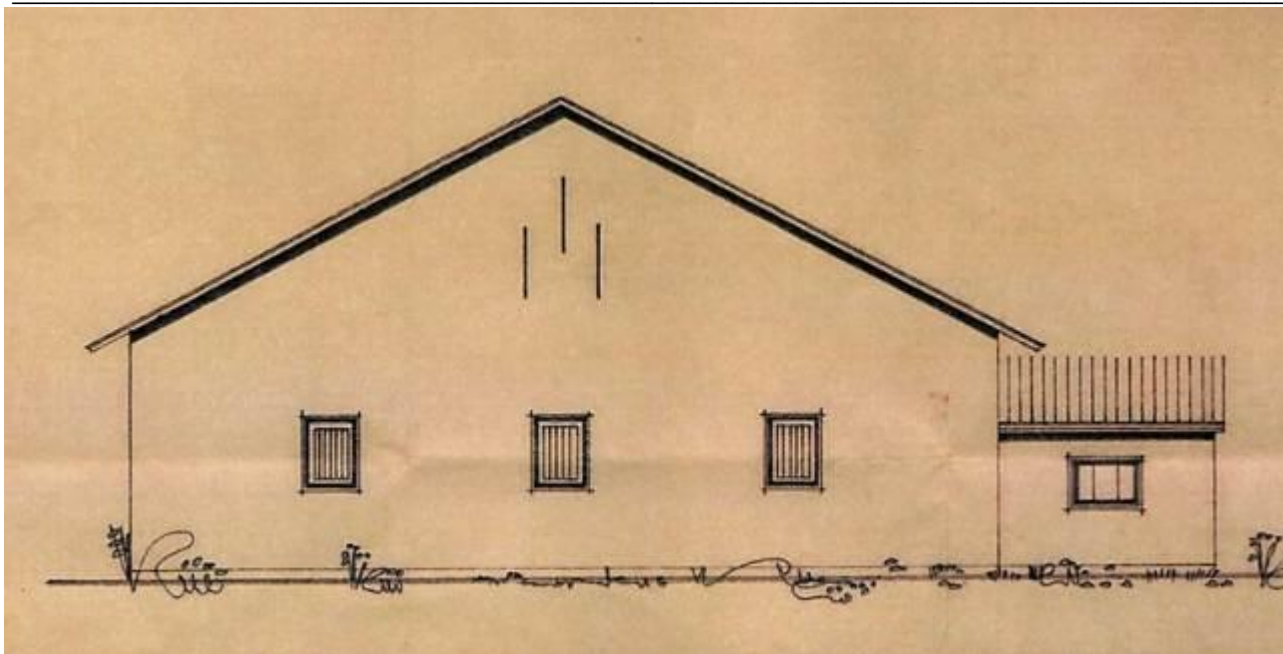
Ansicht Nord vom Verbindungsbau, entnommen aus der Baugenehmigung von 1958 mit der Bezeichnung i Wohnhaus mit Stall i Bauverzeichnis-Nr.: 1/1958. Der Verbindungsbau ist mit einem Pfeil markiert.



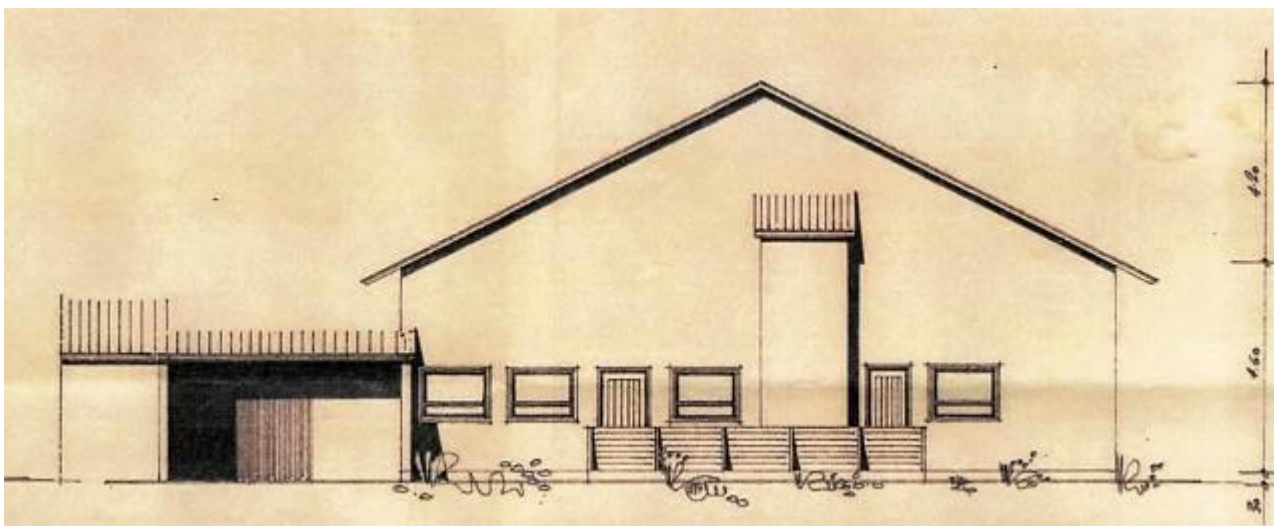
Ansichten 1958 i Garage/Einfahrt i Bauverzeichnis-Nr.: 491/1958.



Ansicht Süd 1962 i Scheune/Stall i Bauverzeichnis-Nr.: 484/1962.

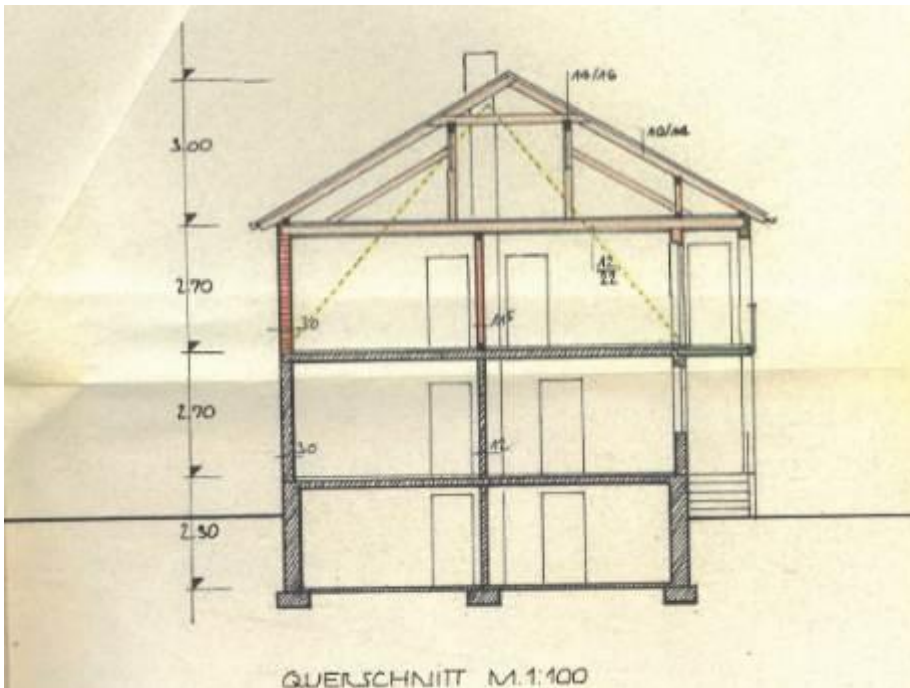


Ansicht West 1962 ĩ ŠScheune/Stall ĩ Bauverzeichnis-Nr.: 484/1962.

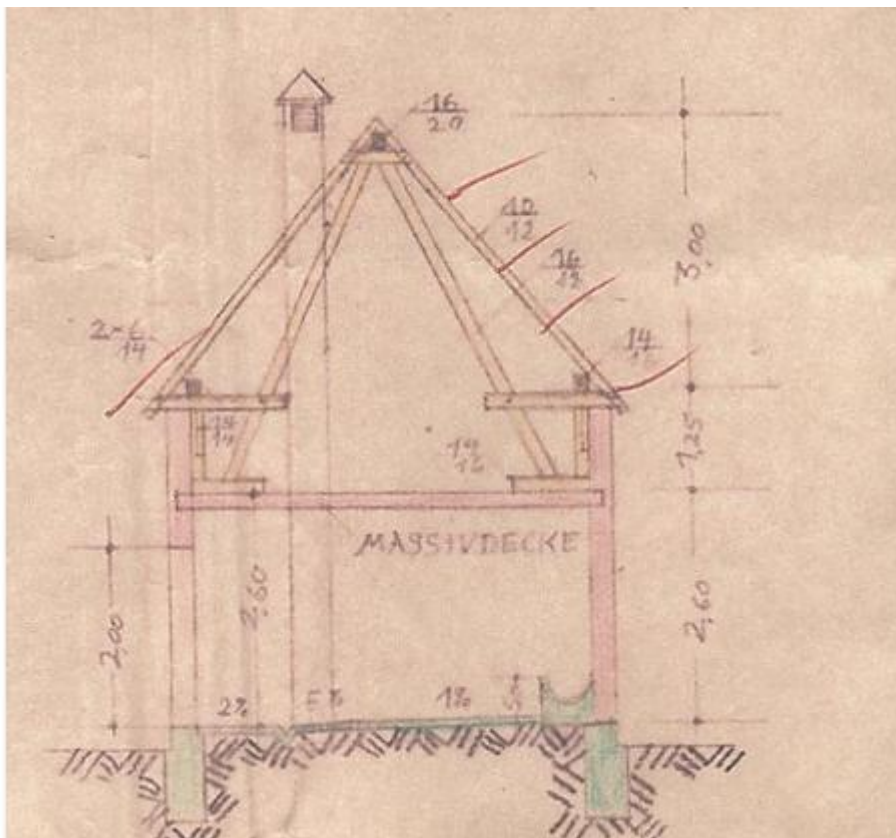


Ansicht Ost 1962 ĩ ŠScheune/Stall ĩ Bauverzeichnis-Nr.: 484/1962.

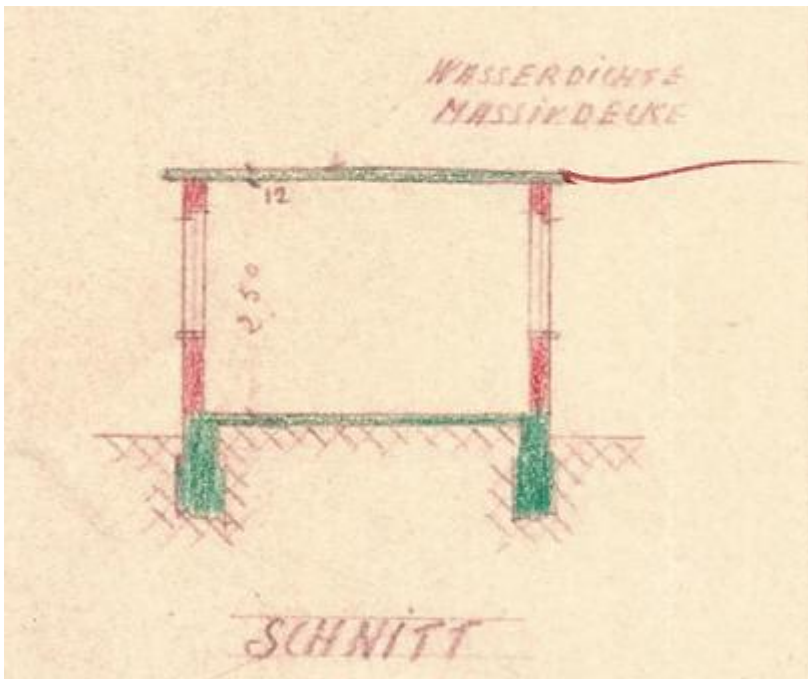
Anlage 5: Schnitte



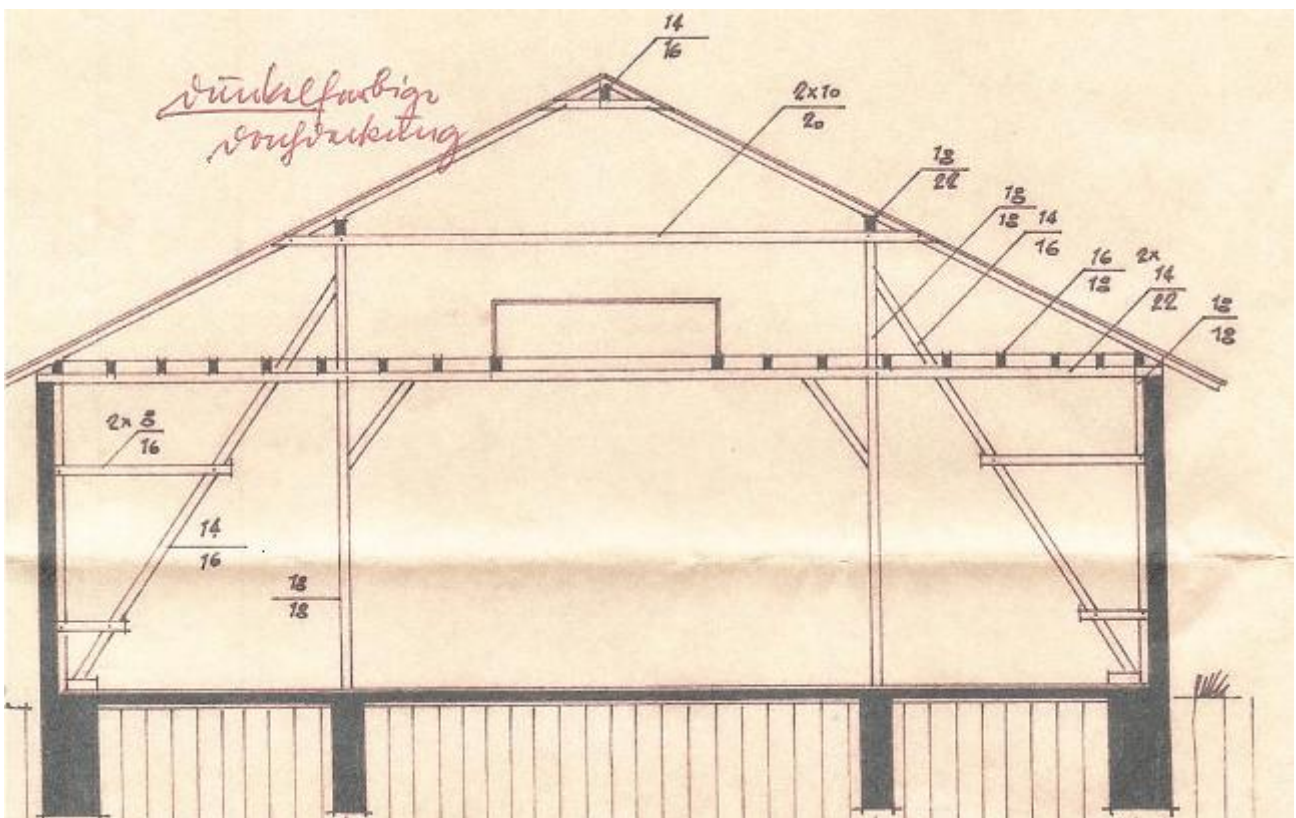
Schnitt 1969 i Wohnhausaufstockung i Bauverzeichnis-Nr.: 604/1969.



Querschnitt durch den Verbindungsbau, entnommen aus der Baugenehmigung von 1958 mit der Bezeichnung Wohnhaus mit Stall i Bauverzeichnis-Nr.: 1/1958.



Schnitt 1958 i Garage/Einfahrt i Bauverzeichnis-Nr.: 491/1958.



Schnitt 1962 i Scheune/Stall i Bauverzeichnis-Nr.: 484/1962.

**Anlage 6: Fotos i Außenaufnahmen des Anwesens in 97657 Sandberg/OT Langenleiten,
Lindenstraße 17, Fl.-Nr.: 1719.**



Ansicht Süd (Pfeilmarkierung) des Anwesens auf Fl.-Nr.: 1719, mit straßenseitiger Zufahrt von der Lindenstraße in 97657 Langenleiten.



Wohnhaus Ansicht Süd-/Ost.



Ansicht Süd-/West von Wohnhaus, Verbindungsbau u. landwirtschaftl. Mehrzweckhalle.



Ansicht Süd-/West Wohnhaus i Abgrenzung Wohnhaus zu Verbindungsbau markiert mit Linie, Hinweis auf Wohnhaus mit Pfeil.



Ansicht Nord-/Ost von landwirtschaftlicher Mehrzweckhalle auf Fl.-Nr.: 1719.