

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Schweinfurt
- Abteilung für Immobilienvollstreckung –
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt

Auftragsnehmer:

Manuela Kenntner B.A.
Architektin & Sachverständige für Immobilienbewertung
Haylmannstr. 3 · D 97424 Schweinfurt
Tel.: 09721 / 83039328
Mail: Info@kk-r-sw.de

Mitglied der bayerischen Architektenkammer Nr. 189.996

Erstellungsdatum: 16.04.2026
Gutachten Nr.: 25_02

Gutachten

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

Aktenzeichen des Amtsgerichts:	803 K 34/25	
Wertermittlungsstichtag: (= Qualitätsstichtag)	12.01.2026 (Datum Ortsbegehung)	
PLZ/Ort:	97523 Schwanfeld	
Grundstück/Lage:	Flur-Nr. 1910/3	Theodor-Heuss-Str. 7
Grundstück/Bebauung/Nutzung:	Mehrfamilienhaus mit Garagen	
Eigentümer:	siehe Grundbuch	
Mieter/Pächter:	Wohnungen im 1. Ober- u. Dachgeschoss vermietet Wohnung im Erdgeschoss Eigennutz (Eigentümer)	



Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 80 Seiten.
Hierin sind 49 Seiten Schriftteil und 10 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten und 15 Fotos enthalten.



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	3 - 4
1.1.1 Ansprechpartner	4
1.1.2 Allg. Informationen	4
2. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen	5 - 9
2.1 Auftrag / Wertermittlungsstichtag / Zweck des Gutachtens	6
2.2 Ortsbesichtigung	6 - 7
2.3 Eigentümer	7
2.4 Im Rahmen der Gutachtenerstellung verwendete Anlagen, Unterlagen, Auskünfte, Literatur und Rechtsgrundlagen zur Verkehrswertermittlung	7 - 9
3. Grundstücksbeschreibungen	10 - 23
3.1 Lagebeschreibung des Wertermittlungsobjektes	10
3.1.1 Standort Makrolage	10 - 13
3.1.2 Standort Mikrolage	13 - 15
3.1.3 Standort Umgebung	15
3.1.4 Lokale Infrastruktur	16 - 17
3.1.5 Wirtschaftsstandort	18
3.1.6 Grundstücksbeschreibung	19 - 21
3.2 Rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt	21
3.2.1 Aktuelle Grundbuchangaben	21
3.2.2 Planungs- und baurechtliche Situation	21 - 23
4. Gebäudebeschreibungen	24 - 29
4.1 Vorbemerkungen	24
4.2 Beschreibungen des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung und der Merkmale des Bewertungsgrundstücks	24 - 26
4.3 Beschreibung der Einzelbauteile des Wertermittlungsobjektes	27 - 28
4.4 Bautechnische Beanstandungen	29
5. Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale	30
6. Wertermittlung	31 - 50
6.1 Bodenwertermittlung	32 - 34
6.1.1 Bodenwertermittlung - Grundlage	32 - 33
6.1.2 Bodenwertermittlung – Erläuterung der Bewertungsansätze	33 - 34
6.1.3 Bodenwertberechnung	34
6.2 Sachwertermittlung – Erläuterung der Bewertungsansätze	34 - 41
6.2.1 Sachwertberechnung	42 - 43
6.3 Ertragswertermittlung – Erläuterung der Bewertungsansätze	43 - 47
6.3.1 Ertragswertberechnung	47
6.4 Vergleichswertermittlung	48
6.5 Verkehrswertermittlung	48
7. Schlusserklärung des Sachverständigen	49
Anlagenverzeichnis	49
Anlagen	50 - 77
Literaturverzeichnis	78
Abkürzungsverzeichnis	78 - 80



1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objektbezeichnung			Flur-Nr. 1910/3		Mehrfamilienwohnhaus Mit Garagen		
Straße/Hausnummer			Flur-Nr. 1910/3		Theodor-Heuss-Str. 7		
PLZ/Ort			97523 Schwanfeld				
Zuständiges Amtsgericht			Schweinfurt				
Grundbuch von			Schwanfeld				
Blatt			4920				
Gemarkung			Schwanfeld				
Flurstücknummer			Flur-Nr. 1910/3				
Grundstücksgröße			701,00 m²				
Teilflächen			Bodenrichtwert [€/m²]	Fläche [m²]	Erschließungs- zustand *	Zustand und Entwicklung **	
1.	Gebäude- und Freifläche		87,40	701,00	1	A	
Baujahr			1979				
modifiziertes Baujahr			1983				
Gesamtnutzungsdauer			90 Jahre				
rechnerische Restnutzungsdauer			43 Jahre				
Restnutzungsdauer wg. Modernisierung			47 Jahre				
Wertermittlungstichtag (WEST)			12.01.2026				
zulässige bauliche Nutzbarkeit			Planungsgrundlage		Wertrelevante Nutzung (Anzahl)	Erschließungs- zustand *	Zustand und Entwicklung **
	WS	Kleinsiedlungs- gebiet		Baulasten nach dem Baulastenverzeichnis	Wohngebäude	1 Erschließungs- beitragsfrei (ebf)	A Bauland
	WR	reines Wohngebiet		Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis	EFH/ZFH offene Bebauung	2 Erschließungs- beitragspflichtig (ebp)	B Rohbauland
X	WA	allgemeines Wohngebiet	X	Bebauungsplan	Reihenhaus	3 abgegolten / historische Straße ortsüblich erschlossen	C Bauerwartungs- land
	WB	besonderes Wohngebiet		Flächennutzungsplan	X Mehrfamilienhaus	4 Erschließungsbeiträge teilweise gezahlt	D land- / forstwirtschaftliche Flächen
	MD	Dorfgebiet		Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs	gemischt genutztes Gebäude	5 nicht feststellbar	E sonstige Flächen gem. § 4 Abs. (3) ImmoWertV
	MI	Mischgebiet		Denkmalschutz	Dienstleistung	6 auftragsgemäß nicht geprüft	
	MK	Kerngebiet		Vorhaben- und Erschließungsplan	gewerblich Nutzung		
	GE	Gewerbegebiet		Gebiet nach § 33 BauGB	X Garagen		
	GI	Industriegebiet		Gebiet nach § 34 BauGB	Produktionsgebäude		
	SO	Sondergebiet		Gebiet nach § 35 BauGB	Carport		
				sonstige wertrelevante, rechtliche Vorgaben			
Erläuterungen: Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich							

Hauptnutzung	Wohnfläche [m ²]	Miete/Pacht		Instandhaltungsrückstau	
		nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1.a Wohnen	395,88	xxx €/m ²	Gesamt	ggf. Berücksichtigung über die RND	
EG	147,73 ⁵		Eigen genutzt		
1. OG	145,67 ⁵		vermietet		
DG	102,47		vermietet		
1.b Garage 1		50,- €/Mon.	Eigen genutzt		
Garage 2		50,- €/Mon.	vermietet		



Ergebnis der Bodenwertberechnung	61.000,- €		
Ergebnis der Sachwertberechnung (inkl. Bodenwert) nach der Marktanpassung	545.000,- €		
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert)	733.000,- €		
Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichspreisen (inkl. Bodenwert)	/		
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	545.000,- €		
Kennzahlen dieser Verkehrswertermittlung:			
Liegenschaftszinssatz	2,50	%	
Barwertfaktor	27,47		
Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis)	20,39 %	=	17,79 €/m² Wfl./Jahr
Rohertrag	34.600,-	€	
Rohertragsvervielfältiger	15,75	=	Verkehrswert / Rohertrag
Reinertrag	27.500,-	€	
Reinertragsvervielfältiger	19,82	=	Verkehrswert / Reinertrag
Verkehrswert pro m² Wohnfläche	1.377,-	=	€ Verkehrswert / Wohnfl.
Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 12.01.2026 ermittelt auf:			
Flur-Nr. 1910/3	Grundstück mit Mehrfamilienhaus und Garagenanbau		545.000,- €

Der ermittelte Verkehrswert entspricht ca. 1.377,- €/m² Wfl.

1.1.1 Ansprechpartner

- | | |
|--|-------------------|
| ▪ Gemeinde Schwanfeld (Bauverwaltung) | Tel. 09384 9730-0 |
| ▪ Landratsamt Schweinfurt (Zentrale) | Tel. 09721 550 |
| ▪ Landratsamt HAS (Gutachterausschuss) | |
| ▪ Vermessungsamt Schweinfurt | Tel. 09721 209380 |
| ▪ Amtsgericht Schweinfurt (Zentrale) | Tel. 09721 5420 |
| ▪ Amtsgericht Schweinfurt (Grundbuchamt) | Tel. 09721 542568 |

1.1.2 Allg. Informationen

- www.schwanfeld.de
- www.meinestadt.de/schwanfeld
- www.lrasw.de
- www.bayernportal.de
- www.atlas.bayern.de



2. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen sowie den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung vom 12.01.2026.

Eine Innenbesichtigung war bei der Ortsbesichtigung in den jeweils vermieteten Einheiten (1. Obergeschoss und Dachgeschoss) nicht möglich, somit kann kein Anspruch auf Vollständigkeit gewährleistet werden.

Es wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch äußerliche Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Die Flächen und Massen wurden aus den seitens des Auftraggebers vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Das Gutachten wurde nach der zum Erstellungsdatum gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie den dazu veröffentlichten Muster-Anwendungshinweisen (ImmoWertA) erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist gem. ImmoWertV 2021 nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.



2.1 Auftrag / Wertermittlungstichtag / Zweck des Gutachtens

- Auftraggeber
Amtsgericht Schweinfurt
- Abteilung für Immobilienvollstreckung -
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt
- Beauftragung
Mit Schreiben vom 24.10.2025
unter Aktenzeichen 803 K 34/25
- Auftragsgegenstand
Bewertung der Flurstücke:
1910/3, Theodor-Heuss-Str. 7 (Gebäude- u. Freifläche)
- Zweck des Gutachtens
Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens
und zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der
Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu ermitteln
- Wertermittlungstichtag
(WEST) 12.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Derartige Gründe liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor, sodass der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag **12.01.2026** (Tag der Ortsbesichtigung) entspricht.

2.2 Ortsbesichtigung

Am 12.01.2026 fand ab 11.00 Uhr auf dem zu bewertenden Grundstücks eine Ortsbesichtigung statt. Teilnehmende Personen waren:

	Name	Funktion	Anschrift	Telefon	Anwesen- heit
1.	Frau S. V.	Eigentümer	Theodor-Heuss-Str. 7 97523 Schwanfeld	/	gesamt
2.	Herr Z. V.	Eigentümer	Theodor-Heuss-Str. 7 97523 Schwanfeld	/	gesamt
3.	Herr Georg Deppert	Mitarbeiter der Sachverständigen	Kontakt Sachverständigenbüro	/	gesamt
4.	Frau Manuela Kenntner	Sachverständige	Haylmannstr. 3 97424 Schweinfurt	09721/3039328	gesamt

Alle weiteren Verfahrensbeteiligten verzichteten auf eine Teilnahme am Ortstermin.

Alle am Verfahren Beteiligten wurden über den Besichtigungstermin mit einem Schreiben vom 12.12.2025 ordnungsgemäß informiert.

Die Besichtigung des Gebäudes beschränkte sich auf die nicht vermieteten Räume und Geschosse. Kein Zutritt im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss sowie im vermieteten Bereich des Kellers (1 Abstellraum im Keller). Die vermietete Garage war verschlossen und ein Zutritt war ebenfalls nicht möglich.

Der Termin wurde um 11.55 Uhr beendet.

Bei wolkigem, teils regnerischem Wetterverhältnis, mit guter Sicht, herrschte eine geschätzte Außentemperatur von ca. +2 °C. Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden



fotografisch mit einem Samsung Galaxy Tab S7+ Tablet digital dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug dieser Fotodokumentation wird diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Bei den nachfolgenden Ausführungen wird, soweit sichtbar, hierauf Bezug genommen.

2.3 Eigentümer

Siehe im Grundbuch eingetragene Eigentümer des Wertermittlungsobjekts.

Flur-Nr. 1910/3 Theodor-Heuss-Straße 7 (Gebäude- u. Freifläche)

2.4 Im Rahmen der Gutachtenerstellung verwendeten Anlagen, Unterlagen, Auskünfte, Literatur und Rechtsgrundlagen zur Verkehrswertermittlung

Die aufgeführten Anlagen sind dem Schriftteil des Gutachtens beigefügt.

verwendete Unterlagen:		
[1]	Grundbuchauszug (Amtsgericht Schweinfurt) vom 14.07.2025, Blatt 4920 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III) wurde bei Auftragserteilung vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt	Anlagen
[2]	Katasterplan vom 12.11.2025 vom Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung in Schweinfurt (Maßstab 1:1000)	Anlagen
[3]	Bauantragsunterlagen mit Plänen (Grundrisse, Ansichten und Schnitte) von der Gemeinde Schwanfeld (über Staatsarchiv zur Verfügung gestellt)	Anlagen
[4]	Lagepläne zum Objekt (Quelle: Internet http://www.geoportal.bayern.de)	Anlagen
[5]	Fotodokumentation vom Ortstermin am 12.01.2026, Fotos 1 – 15	Anlagen
verwendete Auskünfte und Informationen:		
[6]	Informationen über die Gemeinde Schwanfeld aus dem Internet http://www.schwanfeld.de vom 11.11.2025	Hausakte
[7]	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte über Bayernportal (Stand v. 01.01.2024) und Einholung des Bodenrichtwerts über den Gutachterausschuss GS Haßberge u. Schweinfurt (vom 03.12.2025)	Anlagen
[8]	Immobilienmarktbericht 2017 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreise Haßberge und Schweinfurt (Quelle: http://www.landkreis-schweinfurt.de vom 15.02.2026)	Hausakte
[9]	Ergebnisse, der am 12.01.2026 durchgeführten Ortsbesichtigung	Hausakte
[10]	Notizen zu Auskünften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Landkreise Haßberge und Schweinfurt	Hausakte
[11]	Notizen zu Auskünften des Landratsamtes Schweinfurt sowie der Bauverwaltung Sennfeld, inkl. geführter Telefonate vom 15.12.2025	Hausakte
[12]	Informationen über Schwanfeld und Umgebung aus den Internetseiten http://www.wikipedia.de vom 15.12.2025	Hausakte
[13]	Informationen über die Mietsituation/Mietzins von Wohnraum in Schwanfeld auf http://www.immobilienscout24.de vom 15.12.2025	Hausakte Anlagen
[14]	Informationen zur Gemeinde Schwanfeld und Umgebung vom 15.12.2025	im SV-Büro Anlagen
[15]	Tabellen u. Statistiken vom Bundesamt für Statistik u. Bundesamt für Finanzen vom 15.12.2025	Hausakte Anlagen
verwendete Literatur:		
[16]	Hans Otto Sprengnetter: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten", lose Blattsammlung, Wertermittlungs-Forum Sinzig jeweils aktualisierte Fassung	im SV-Büro
[17]	Kleiber, Simon: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag, Köln sowie Kleiber-digital und www.reguvis.de	im SV-Büro
[18]	Götz-Joachim Gottschalk: „Immobilienwertermittlung“, 3. Auflage 2014, Verlag C.H. Beck	im SV-Büro
[19]	Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (BKl), Baukosten Altbau (Gebäude, Positionen), 2025	im SV-Büro
[20]	Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (BKl), Baukosten Neubau (Gebäude, Elemente, Positionen), 2025	im SV-Büro



Rechtsgrundlage der Verkehrswertermittlung in ihrer zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Letzte Änderung vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

BbgBO

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

ImmoWertV 2021

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertVA)

ImmoWertV

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010

Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11. Januar 2011

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05. September 2012 in der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3)

Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der jeweils gültigen Fassung

EnEV

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist
Stand: Inkrafttreten der letzten Änderung: 28. Oktober 2015 (Art. 5 VO vom 24. Oktober 2015)

**GEG**

Gebäudeenergiegesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 4 G. v. 16.10.2023 BGBl. 2023 I Nr. 280

DIN 277

DIN 277-1:2005-02, „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ in der Fassung vom Januar 2016

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen findet diese Vorschrift in der Praxis weiterhin Anwendung)

Hinweis:

Die beim Ortstermin durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen (wie beispielsweise Flurkartenauszug, Grundbuchauszüge, Pläne) sind teilweise älteren Datums und sind im Rahmen einer Verkehrswertermittlung im Regelfall neu zu erstellen bzw. aktuelle Unterlagen sind neu zu beschaffen. Im vorliegenden Fall wurde jedoch auftragsgemäß auf die Neuerstellung bzw. die Beschaffung aktueller Unterlagen verzichtet. Der Auftraggeber hat dem unterzeichnenden Sachverständigen ausdrücklich versichert, dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen auch zum Wertermittlungsstichtag Aktualität besitzen und Hinweise auf Abweichungen wurden während des Besichtigungstermins nicht festgestellt.



3. Grundstücks- und Lagebeschreibung

3.1 Lagebeschreibungen und Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes

3.1.1 Standort Makro-Lage:

Allgemein:

Die Gemeinde Schwanfeld liegt fast mittig zwischen Würzburg und Schweinfurt eingebettet. Nördlich von der kreisfreien Stadt Schweinfurt mit ca. 16 km Entfernung gehört die Gemeinde dem Landkreis Schweinfurt in Unterfranken, Bayern an. Schwanfeld zählt zu den ältesten Siedlungen und es wird vermutet, allerdings unbestätigt, das Schwanfeld das älteste Dorf Deutschlands ist.

Die Gemeinde besteht nur aus der Gemarkung Schwanfeld und ist unterteilt in die 3 Gemeindeteile Heiligenthal, Neuheiligenthal und Schwanfeld unterteilt. Angrenzende Nachbargemeinden sind Waigolshausen, Wipfeld, Eisenheim, Bergtheim und Werneck.

Schwanfeld liegt in einer malerischen, fränkischen Hügellandschaft, am Rande des Steigerwalds umgeben von Feldern, landwirtschaftlicher Nutzfläche und Streuobstwiesen. Wiesen und naturbelassene Flächen strukturieren die Umgebung und verleihen dem Gebiet einen ländlichen Charakter.

Geografisch liegt Schwanfeld in der Region Main-Rhön, dem fränkischen Weinland, in der Gäufläche, eine Bezeichnung einer weitgehend unbewaldeten Landschaft, des nördlichen Maindreieck, südlich von Schweinfurt.

Die dörfliche Siedlungsstruktur zeigt eine Mischung aus einem historischen, bebauten Ortskern mit Fachwerk- und Sandsteingebäuden sowie angegliederten Wohngebieten. Die Ausbreitung der Wohngebiete zieht sich vorwiegend in nördöstliche und nordwestliche Richtung. Durch die Gemeinde fließt der knapp vier Kilometer lange Kembach, ein Bachlauf aus dem Zusammenfluss des Heiligenthalgrabens und des Kieselbachs und mündet von Westen kommend rechtsseitig in Wipfeld in den Main. Die Gemeinde Schwanfeld liegt topographisch auf einer Höhe von ca 242 m ü. NHN auf ihrem höchsten Punkt.

Verkehrsgeografisch ist Schwanfeld über die Staatsstraße St2270 in Nordsüd-Achse erschlossen und an größere Ortschaften angebunden. Die Bundesstraße B19 ist über die Kreisstraße K SW 17 in westlicher Richtung erreichbar und sorgt für eine schnelle Anbindung nach Würzburg, oder Schweinfurt. Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist begrenzt und durch die Lage ist der private Personenverkehr für viele Einwohner eine flexible Möglichkeit zum Aufsuchen von Schulen, weiterführenden Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten wie auch zu den Arbeitsplätzen des urbanen Raums.

Neben der bereits erwähnten Industriestadt Schweinfurt mit rd. 54.000 Einwohnern, sind weitere größere Städte in der Umgebung. Im Südwesten liegt die Universitätsstadt Würzburg (ca. 133.000 Einwohner) und im Osten, die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg (ca. 77.000 Einwohner).

**Kerndaten:**

- Bundesland: Freistaat Bayern
- Regierungsbezirk: Unterfranken
- Landeshauptstadt: München (ca. 1,6 Mio. Pers.; ca. 280 km Entfernung)
- Fläche Schwanfeld: 11,99 km²
- Höhenlage Schwanfeld: 242 m ü. NHN
- Höhenlage Bewertungsobjekte: 238 m ü. NHN
- Ortsteile: Heiligenthal, Neuheiligenthal, Schwanfeld
- Einwohner je km²: 146 Pers.
- Einwohnerzahl Schwanfeld: 1.749 Pers.
- Anteil ausländischer Einwohner: 3,2 %
- Religionszugehörigkeit: 11,5 % evang.; 64,2 % röm.-kath.; 24,3 % sonstige
- Arbeitslosenquote Schweinfurt Lkr. 2,8 % (Stand Dezember 2024)
- Bevölkerungsentwicklung: seit 2022 leicht rückläufig (-0,35 %)

(Quelle: Statistischen Landesamt Bayern, IHK WÜ-SW Mainfranken, Internetseiten Citypopulation und Bayernatlas)
Stand 31.12.2024

Entfernungsangaben zu nächstgrößeren Städten / Einkaufszentren / Flughäfen:

Schwanfeld – Schweinfurt:	ca. 16 km
Schwanfeld – Würzburg:	ca. 20 km
Schwanfeld – Kitzingen:	ca. 21 km
Schwanfeld – Flughafen Haßfurt:	ca. 35 km (Verkehrslandepl. f. max. 5,7 to. HöchstabflgG.)
Schwanfeld – Flughafen Nürnberg:	ca. 90 km
Schwanfeld – Flughafen Frankfurt a. M.:	ca. 130 km
Schwanfeld – Flughafen Erfurt:	ca. 165 km
Schwanfeld – Flughafen Stuttgart:	ca. 180 km

(Quelle: Statistischen Landesamt Bayern, IHK WÜ-SW Mainfranken und Internetseiten der Gemeinde Schwanfeld)
Stand 31.12.2024

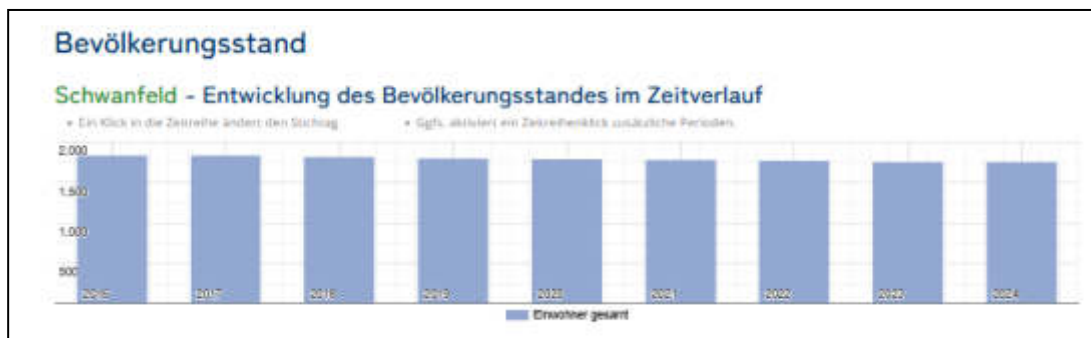


Bild 1 - Quellen: IHK Wü-SW Mainfranken

05.02.2026

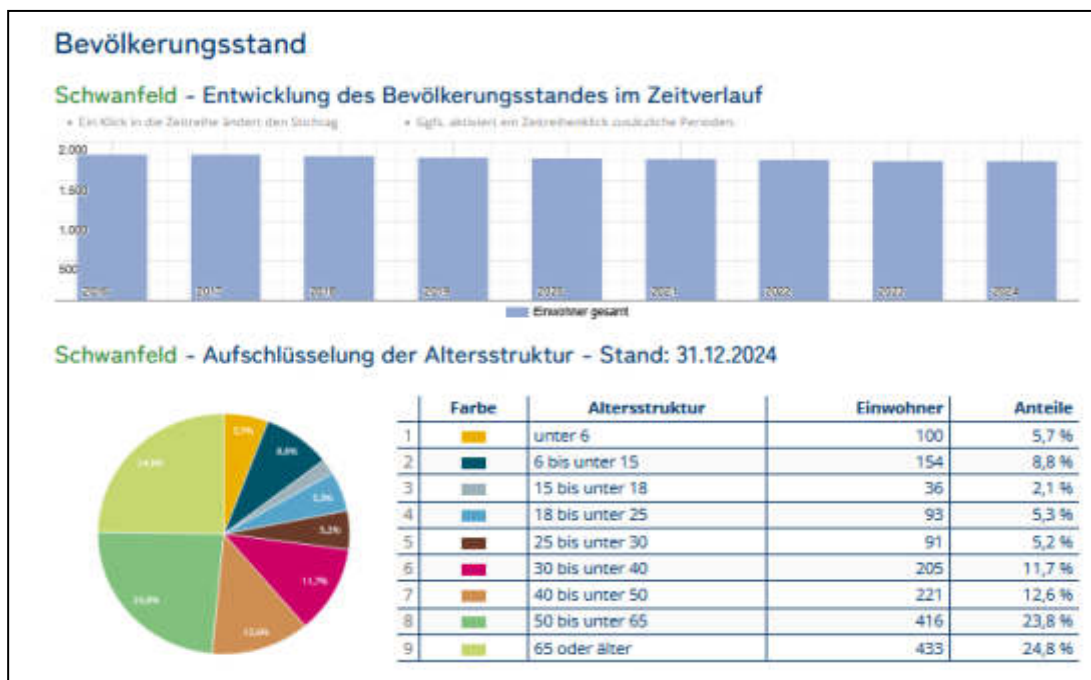


Bild 2 - Quellen: IHK Wü-SW Mainfranken

05.02.2026

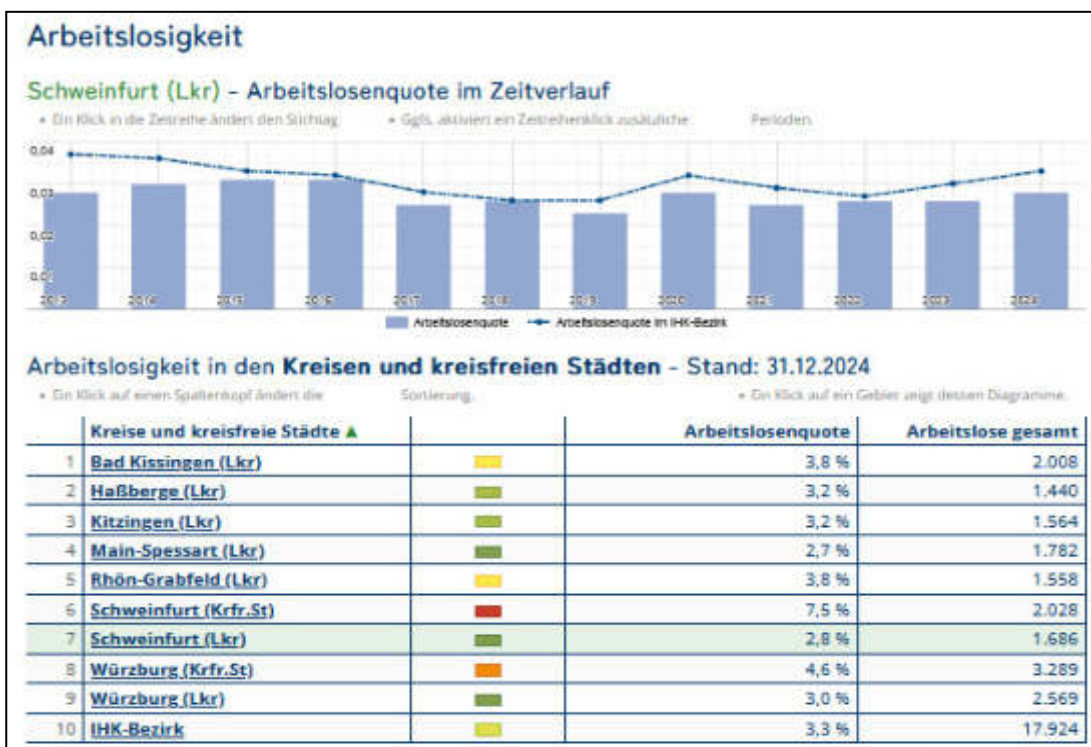


Bild 3 - Quellen: IHK Wü-SW Mainfranken

05.02.2026

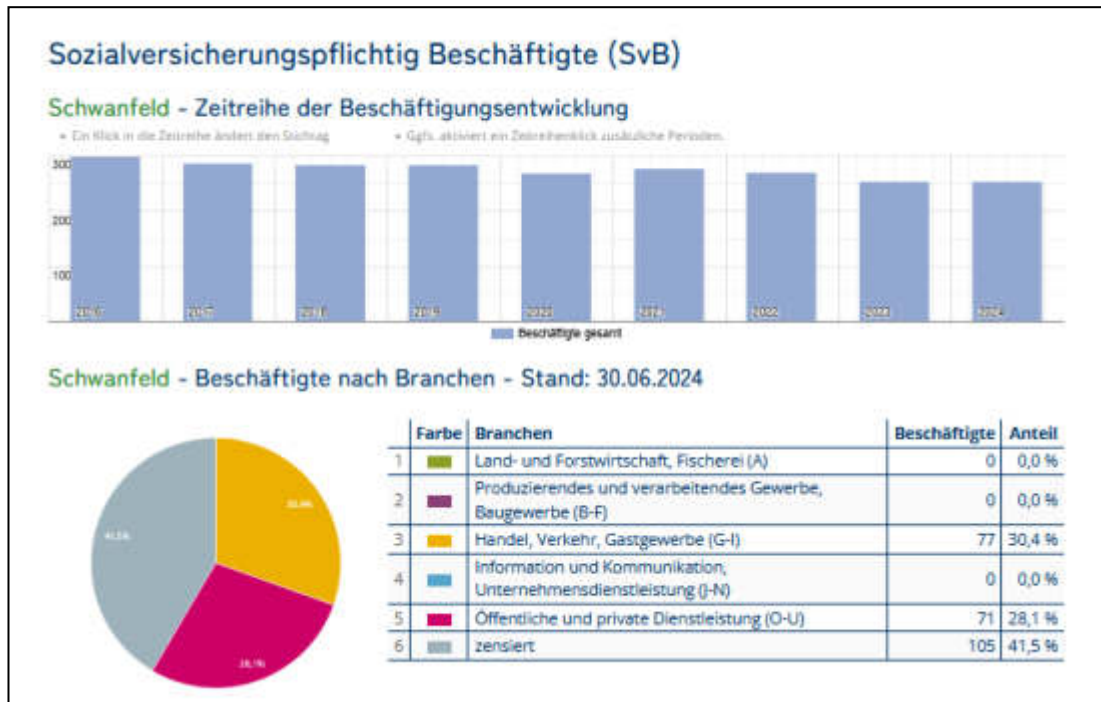


Bild 4 - Quellen: IHK Wü-SW Mainfranken

05.02.2026

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) in den Städten und Gemeinden - Stand: 30.06.2024

• Ein Klick auf einen Spaltenkopf ändert die Sortierung. • Ein Klick auf ein Gebiet zeigt dessen Diagramme.

	Städte und Gemeinden ▲	Beschäftigte (SvB) gesamt
181	Schönau a.d.Brend	118
182	Schollbrunn	123
183	Schondra, M	511
184	Schonungen	1.065
185	Schwanfeld	253
186	Schwarzach a.Main, M	1.276
187	Schwebheim	1.028
188	Schweinfurt (Krfr.St)	54.886
189	Segnitz	66
190	Seinsheim, M	36
191	Sennfeld	2.578
192	Sommerach	202
193	Sommerhausen, M	293
194	Sonderhofen	123
195	Sondheim v.d.Rhön	138

Bild 5 - Quellen: IHK Wü-SW Mainfranken

05.02.2026

3.1.2 Mikro-Lage:

Lage Innerorts:

Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Süd-Westen, am Ortsrand, der Gemeinde Schwanfeld als auslaufende Anliegerstraße von der Bismarckstraße abgehend in der Nähe des Sportplatzes. Im angrenzenden Westbereich ca. 60 m entfernt liegen landwirtschaftliche Flächen. Es ist ca. 450 m vom Rathaus Schwanfeld entfernt. Zur nächsten Haltestelle an der Hauptstraße Abzweig Richtung Heilighenthaler Straße sind es knapp 350 m. Der nächstgelegene Autobahnanschluss zu der A 70 (Anschlussstelle Werneck) befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 9 km Entfernung.

**Wohnlage:**

Direkt an das Grundstück grenzt östlich und westlich jeweils ein ähnlich bebautes Grundstück mit Mehrfamilienhaus und Garage. Im Süden grenzt das Grundstück an einen Parkplatz (Sportplatzstraße). Im Norden wird das Grundstück durch Verkehrsflächen (Straße) begrenzt. Im umgebenden Straßenraum des Bewertungsobjekt befinden sich keine direkt ausgewiesenen Parkplätze und der Parkraum in der Theodor-Heuss-Straße ist durch fehlende Parkbuchten begrenzt nur möglich. Ausreichend Parkplätze sind in ca. 50 m Entfernung (rückseitig des Bewertungsgrundstücks) auf dem öffentlichen Parkplatz an der Sportanlage gelegen.

Zum Ortskern von Schwanfeld mit entsprechender Verwaltungs-, Kirchen- und Geschäftslage beträgt die Entfernung ca. 430 m und kann fußläufig erreicht werden.

Aufgrund der Nähe zum Gemeindezentrum, der Lage innerorts, der Nähe zu Grünanlagen, der Entfernung zur Autobahn und Bundesstraße kann die Wohnlage als mittelmäßig betrachtet werden.

Gewerbe-/Geschäftslage:

Östlichen in der Nähe des Bewertungsgrundstück befinden sich vereinzelte Einkaufsmöglichkeiten und einzelne Betriebe teilweise in Bereichen ohne Bebauungsplan. Betriebe und Gewerbe in Bereichen von Bebauungsplänen u.a. der Erstfassung „Nord-Westlicher Teil“ der Gemeinde Schwanfeld (allgemeines Wohngebiet) sind zulässig „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ (u.a. auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke) sowie ausnahmsweise zugelassene „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“. Angrenzende Bebauungspläne mit ausgewiesenem Mischgebiet beinhalten u. a. die vor Ort ansässigen und zulässigen Natursteinwerke (150 m Luftlinie vom Bewertungsobjekt entfernt).

Straßen-/Verkehrsnetz Anbindung (überregional):

Durch die Gemeinde Schwanfeld läuft die Staatstraße St 2270 (Hauptstraße) und die Kreisstraße KSW17 die in östlicher Richtung nach Wipfeld führt und Richtung Osten, in Opferbaum an die Bundesstraße B19 anschließt.

Die Anschlussstellen der Bundesautobahn A70, AS Werneck liegt 9 km entfernt, die AS Schweinfurt/Bergtheim, ist ca. 12 km entfernt.

Die Bundesautobahn A71 mit Anschlussstelle bzw. Autobahndreieck Werntal erreicht man von Schwanfeld aus über die AS der A70 (Schweinfurt/Bergtheim) und liegt in ca. 10 km Entfernung. Die Bundesautobahn A7 erreicht man in ca. 10 km über die Anschlussstelle AS Gramschatzer Wald. Eine weitere Anschlussmöglichkeit auf die Bundesautobahn A7 sowie auf die Bundesautobahn A3 mit einer Entfernung von ca. 17 km ist das Autobahnkreuz Biebelried.

Die Bundesstraße B19 befindet sich in westlicher Richtung ca. 4 km Entfernung, die Bundesstraße B286 erreicht man östlich gelegen in ca. 11 km Entfernung und die Bundesstraße B22 liegt 16 km entfernt.

ÖPNV (Bus):

Die Gemeinde Schwanfeld ist durch Regionalbusse des Nahverkehr-Mainfranken (NVM) an das ÖPNV angeschlossen. Diese verkehren von der u. a. von der Haltestelle „Heilighäuser Straße“ in ca. 350 m Entfernung mit den NVM-Linien 441 (Richtung Würzburg, Hauptbahnhof ZOB) und Linie 316 (Richtung Gaibach/Dettelbach/Oberpleichfeld). Von der Haltestelle „Wipfelder Straße“, in ca. 450 m Entfernung, verkehrt, zusätzlich zu den Linien 441 und 316, die NVM-Linien 238 (Schulbusse Richtung Schweinfurt). In der Hauptstraße in ca. 390 m Entfernung, an der Haltestelle „Schwanfeld Apotheke“, fährt ebenfalls der Schulbus der Linie 238. Etwas weiter entfernt liegt in ca. 650 m noch die Haltestelle „Schwanfeld Wengertspfad“ von der ebenfalls in die NVM-Linien 238 (Schulbus) und nach Gaibach in Linie 316 zugestiegen werden kann.



ÖPNV (Bahn):

Die nächstgelegene Bahnzustiege sind im ca. 4,5 km entfernten Eßleben möglich in die Regionalbahn RB53 und Regionalexpress RE55. Die gleichen Bahnverbindungen können auch in Bergtheim (4,7 km) oder in Waigolshausen (5,3 km) genutzt werden. Vom Hauptbahnhof der Stadt Schweinfurt ca. 15 km vom Bewertungsobjekt entfernt, stehen regelmäßig verkehrende, regionale und zum Teil überregionale Bahn- und Busverbindungen oder Schienenersatzverkehr zur Verfügung.

Der Schweinfurter Hauptbahnhof ist einer der Umschlagsplätze auch für den Güterverkehr und besitzt das einzige Containerterminal Unterfrankens. Er besteht aus einem kombinierten Durchgangs- (Gleise 3 – 8) und Kopfbahnhof (Gleise 1, 2 und 83).

Im Personenverkehr werden täglich etwa 7.000 Reisende befördert über verschiedene Zugverbindungen. Züge der Regionalbahnen RB53 (Schlächtern-Jossa-Gemünden-Würzburg-Schweinfurt-Haßfurt-Bamberg), RB40 (Unterfrankenshuttle; Schweinfurt über Bad Neustadt a. d. Saale bis Meiningen) und RB50 (Unterfrankenshuttle; Schweinfurt über Bad Kissingen und Hammelburg bis Gemünden). Züge der Regionalexpressbahnen RE54 (Frankfurt am Main über Schweinfurt bis nach Lichtenfels), RE55 (Frankfurt am Main über Schweinfurt bis nach Bamberg), RE20 (Würzburg über Schweinfurt bis nach Nürnberg), RE7 (Würzburg über Schweinfurt bis nach Erfurt) RE57 (Würzburg über Schweinfurt bis nach Bad Kissingen). In der Regel verkehren die Züge stündlich bis zweistündlich und in den Hauptpendelzeiten in noch kürzeren Abständen.

Den überregionalen Schienen-Fernverkehr (IC-/ICE) erreicht man aktuell über den Hauptbahnhof Würzburg in ca. 20 km Entfernung. Hier sind Verbindungen der Nord-Süd-Anbindung von Hamburg und Bremen über Hannover, Göttingen, Kassel bis nach Nürnberg und München. In der Nordwest-/Südost-Trasse aus dem Ruhrgebiet bis nach Wien und Budapest. In der Regel bestehen hier stündliche Verbindungsmöglichkeiten.

Flugverkehr:

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Schweinfurt – Haßfurt in ca. 35 km Entfernung (Haßfurt). Internationale Flughäfen sind in Nürnberg (ca. 90 km), Frankfurt am Main (ca. 130 km), Erfurt (ca. 165 km) und Stuttgart (ca. 180 km).

3.1.3 Standort Umgebung:

Bebauung Umfeld:

Im direkten Umfeld nördlich gelegen ist das Gebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in meist zweigeschossiger Ausführung nach dem Bebauungsplan der Erstfassung „Nord-Westlicher Teil“ der Gemeinde Schwanfeld (allgemeines Wohngebiet) bebaut. Südlich gelegen schließt sich ein Mischgebiet an „Heiligenthaler Straße“ mit Bebauung u. a. dem Natursteinwerk und einem Einzelhandelsbetrieb sowie mehreren Kleinbetrieben wie Bäckereien und Cafe's zur weiteren Wohnbebauung im eher zweigeschossigem Bereich. Im Westen, teils ohne Bebauungsplan liegen landwirtschaftliche Flächen sowie südwestlich der Sportplatz und Naherholungsflächen. Im Osten liegt der Gemeinde Kern, größtenteils ohne Bebauungsplan, dennoch eher ländlich geprägter Bebauung mit geringer Geschossanzahl (ein- bis zweigeschossig).

Bebauung Betrieblich:

Die beschriebenen Bebauungen des Misch- und Gewerbegebiets wurden bei der Ortsbesichtigung als nicht störend oder wahrnehmbar aufgenommen.

Immissionen (Beeinträchtigungen):

Während des vorgenommenen Ortstermins waren keine wesentlichen Immissionen wahrnehmbar (kein Kfz-Verkehr in der Straße währenddessen). Allerdings ist nicht auszuschließen, dass bei Verkehrsaufkommen mit einer Geräuschbelastung durch die angrenzende Sportstätte (Parkplatz direkt an südlicher Grundstücksgrenze) oder des landwirtschaftlichen Verkehrs durch die Bewirtschaftung der westlich anliegenden Flächen gerechnet werden muss.

Eine Messung nach Angabe des Lärmkatasters (Umweltatlas Bayern; WMS-Dienst „Lärm an Hauptverkehrsstraßen“) konnte in der Ortschaft nicht ermittelt werden.



3.1.4 Lokale Infrastruktur:

Einkaufen/Geschäfte:

Im näheren Umfeld des Bewertungsobjektes sind Versorgungseinrichtungen des täglichen Lebens (Bäcker, Metzger, Tabakwaren, Zeitschriften, Imbiss, Friseur ...) vorhanden.

In unmittelbarer Nähe (ca. 200 m süd-östlich entfernt) ist die alltägliche Versorgung durch einen Lebensmitteleinzelhändler (Edeka) abgedeckt. Weiter findet man vereinzelte Betriebe im eher spezialisierten Gewerbe (u. a. Dietmann Wohnen & Küchen, Dekoration und Blumen Zeitlos, Schreinerei Werner Eichelbrönnner, Münzhandlung Ludwig Wolfram, Fahrschule Schodorf, Bettenfachgeschäft Fähr Raum und Design, Friedbert Koßner Reifenhandel, usw.) und im freiberuflichen Bereich (u. a. Radio Opera, Grafikdesign Meike-Lesley Creative, m-cit GmbH E-Commerce-Agentur, Matthias Express Reisebüro, usw.).

Gesundheit/medizinische Versorgung:

In Schwanfeld gibt es eine Gemeinschaftspraxis für Allgemeinmedizin (Dres. Römmelt – Hausarztpraxis) und einen Zahnarzt (Dr. Wehner, Praxis für Zahnheilkunde) diese sichern die gesundheitliche Grundversorgung ab.

Weitere gesundheitliche und medizinische Versorgung befinden sich u. a. in der 15 km entfernten Stadt Schweinfurt, dort sind weitere praktizierende Ärzte der unterschiedlichsten Fachrichtungen flächendeckend vorhanden. Dazu stehen neben dem „St.-Joseph“- u. „Leopoldina“-Krankenhaus auch Privatkliniken (u. a. Klinik für Psychiatrie, Augenheilkunde usw.) zur Verfügung. Im ca. 7 km entfernten Werneck befindet sich ein Zentrum für Orthopädie u. Psychiatrie. In der ca. 20 km entfernten Stadt Würzburg befindet sich zudem das Universitätsklinikum (UKW), das Klinikum Würzburg Mitte mit Notfallaufnahme, eine Orthopädische Klinik (König-Ludwig-Haus), die Rotkreuzklinik, die Theresienklinik, die Klinik am Greinberg, eine Tagesklinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychosomatik und Psychotherapie und weitere spezialisierte Kliniken.

Durch die Nähe zu den Kurstädten Bad Kissingen, Bad Neustadt, Bad Bocklet kann auch hier auf ein gutes Netzwerk zu kurmedizinischen Behandlung zurückgegriffen werden.

Medikamente, medizinische Produkte und sonstige gesundheitlichen Hilfsmittel können in der örtlichen Apotheke (Schwanen Apotheke) erworben werden.

Lage Kindergärten/Schulen:

Es gibt in Schwanfeld einen Kindergarten (katholischer Kindergarten St. Michael) dazu noch eine allgemeinbildende Schule (Grundschule, Jahrgangsstufen 1 - 4) mit dem Angebot einer Mittagsbetreuung nach Anmeldung. Im Schuljahr 2024/25 waren insgesamt 201 Schülerinnen und Schüler an der Schule in Schwanfeld verzeichnet.

Weiterführende Schulen können in der Stadt Schweinfurt besucht werden (ca. 15 km Entfernung). Hier sind insgesamt vier Gymnasien (Celtis-, Humboldt, Olympia-Morata- und Walther-Rathenau-Gymnasium), zwei Realschulen (Sattler- und Walther-Rathenau-Realschule) eine Wirtschaftsschule inkl. einer privaten Realschule (Schule Pelzl), mehrere berufsbildende Schulen (Alfons-Goppel-Schule, Dr. Georg-Schäfer-Schule, Ludwig-Erhard-Schule und das Kolping-Schulwerk) zusätzlich noch verschiedene Fachakademien (u. a. Fachschule für Maschinenbautechnik, Fahrzeugakademie und Fachakademie für Sozialpädagogik) und die technische Hochschule Würzburg-Schweinfurt (u. a. mit Fachrichtungen Business and Engineering, Elektro- u. Informationstechnik, Mechatronik, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen...).

Im 20 km entfernten Würzburg kann die Julius-Maximilians-Universität besucht werden, welche zahlreiche Fakultäten und Fachbereiche anbietet (u. a. Astronomie, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Humanwissenschaft, Jura, katholische Theologie, Mathematik u. Informatik, Medizin, Philosophie, Physik und Wirtschaftswissenschaft) oder die Otto-Friedrich-Universität mit



verschiedenen Fakultäten (u. a. angewandte Informatik, Geistes- u. Kulturwissenschaft, Humanwissenschaft sowie Sozial- und Wirtschaftswissenschaft)

Religion/Kirchen:

Schwanfeld ist vorwiegend katholisch geprägt u.a. durch das Kloster Heilighenthal, welches 1234 gegründet wurde. Für die Katholiken steht die Kirche St. Michael zur Verfügung, welche der Pfarreiengemeinschaft Luisenhöhe angehört. Die Protestanten gehören der evang.-luth. Kirchengemeinde Obereisenheim an. Zusätzlich befindet sich im Ort eine Synagoge, die bereits vor 1785 existierte, inzwischen durch einen Neubau am selben Standort ersetzt wurde, in der Wipfelder Straße.

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (u. a. Königreichsaal der Zeugen Jehovas, Kingdom Ministries – A Church of all Nations, Gebetshaus der Neuapostolen, islamische Moschee, Kirche der Siebten-Tags-Adventisten, usw.) sind im Stadtbereich von Schweinfurt (ca. 15 km Entfernung) ansässig. Eine Kirche der Anhänger „Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tage“ (Religionsgemeinschaft der Mormonen) befindet sich im ca. 20 km entfernten Dittelbrunn und ein jüdisches Gebetshaus sowie eine griechisch/orthodoxe Gemeinde ist im ca. 45 km entfernten Bad Kissingen zu finden.

Sport/Kultur/Freizeit:

Verschiedene Freizeit- u. Sportvereine (u. a. Allgemeinsport im SV-Schwanfeld, oder Radsport im Swan Racing Team Concordia Schwanfeld e.V., Kaninchenzuchtverein B1145 Schwanfeld e.V., Geflügelzuchtverein, Musikverein, Schützenverein und weitere) sowie soziale Vereine (u. a. die KAB., Freiwillige Feuerwehr, Elisabethenverein, usw.) und unterschiedliche Verbände (u. a. Bayerischer Bauernverband) bieten die Möglichkeit sich privat zu engagieren und ergänzen das sportliche und kulturelle Angebot der Gemeinde.

Der nächstgelegene große Badensee kann im 15 km entfernten Schweinfurt besucht werden (Schweinfurter Baggersee).

Für Veranstaltungen sportlicher oder kultureller Art werden entweder der öffentliche Marktplatz oder die Schwanfelder Turnhalle genutzt, zudem stehen das Bürgerzentrum und der Unterkeller als Angebot für Veranstaltungsräume. Im Sportverein von Schwanfeld steht auch die Gaststätte als Veranstaltungsort zur Verfügung (u. a. Geburtstage, Kommunion usw.).

Die nächstgelegenen Gaststätten befinden sich in den umgebenden Ortschaften wie Wipfeld, Eisenheim und Kolitzheim.

Sehenswürdigkeiten:

Sehenswürdigkeiten für die Region Schwanfeld ist das Bandkeramikmuseum, der große jüdische Friedhof, die katholische Kirche St. Michael oder das ehemalige Kloster Heilighenthal (befindet sich allerdings in Privatbesitz).

Naherholung/Natur/Naturschutzgebiete:

Das fränkische Weinland bietet sich in weiten Teilen gut zum Wandern und Radfahren an. Es gibt verschiedene Wanderwege mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgrad u. a. eine Rundwanderung von Schwanfeld nach Wipfeld oder eine Schwanfeld-Hirschsee-Wipfeldrunde. Über die Rad- und Wanderwege kann man sich auf der Gemeinde Seite von Schwanfeld vertiefend informieren.

Zudem gibt es auch einen Energielehrpfad als interkommunales Projekt mit dem Markt Werneck, um die Windenergie näher zu bringen.

Kinder und Jugendlichen steht in Schwanfeld auch eine Skateanlage zur Verfügung und eine Ruheoase bietet die neu hergerichtete Sportplatzanlage mit Bänken und Tischen.

Um Schwanfeld herum gibt es noch einen Kletterwald für die sportliche Betätigung und in recht kurzer Fahrtzeit erreicht man mit dem PKW auch die etwas weiter weg gelegenen Naturparks wie die Bayerische Rhön, den Spessart, die Hassberge, den Steigerwald oder auch Thüringer Wald sowie eine Vielzahl weiterer Gebiete.



3.1.5 Wirtschaftsstandort:

Allgemein:

Als Wirtschaftsstandort im Landkreis Schweinfurt ist Schwanfeld von den eher klassischen Bereichen wie Handel- und Dienstleistung (tertiärer Sektor) geprägt (siehe Ausschnitt, S. 13, Bild 4) mit einem Anteil von 30,4 % bei Handel, Verkehr, Gastgewerbe und 28,4 % bei öffentlichen und privaten Dienstleistungen. Insgesamt 41,5 % sind ohne Zuordnung und die restlichen Bereiche sind nicht vertreten.

Aufgrund der Nähe zum Industriestandort Schweinfurt sind Arbeitsplätze der Bevölkerung von Schwanfeld auch großteils hier zu finden (u. a. Bosch-Rexroth, Fresenius Medical Care, Schaeffler, SKF, ZF-Sachs usw.)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Schweinfurt lag im Dezember 2024 bei ca. 2,8 %.

Steuerhebesätze (Satzung v. 28.11.2024, gültig ab 01.01.2025):

Grundsteuer A	450 %
Grundsteuer B	325 %
Gewerbesteuer	360 %

Zentralitätsstufe:

Die Gemeinde Schwanfeld wird zwar als Kleinzentrum gewertet, aufgrund seiner Lage und Ansiedlung mit dem Zusatz als Grundzentrum im Regionalplan (Regierung v. Unterfranken, Stand 30.01.2024) eingestuft, dazu mit Benennung als ergänzender Versorgungsort.

Gebietskategorie:

Schwanfeld wird von der Regierung Unterfrankens als ALR-H (allgemein ländlicher Raum; Zusatz „H“ Raum mit besonderem Handlungsbedarf) eingestuft.

Kaufkraftkennziffer:

Stand 31.12.2025 liegt die Kaufkraftkennziffer für Schwanfeld bei 99,9 % (auch Kaufkraftindex oder Kaufkraftzahl genannt). Der Landkreis Schweinfurt liegt zum genannten Stand bei 99,9 %. Diese Zahl gibt an, wie das Kaufkraftniveau der jeweiligen Stadt/Gemeinde pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt liegt (der nationale Durchschnitt entspricht hierbei 100 %). Somit verfügen die Einwohner Schwanfelds über eine Kaufkraft von 99,9 % zur durchschnittlichen nationalen Kaufkraft von Deutschland.

Umsatzkennziffer:

Stand 31.12.2025 liegt die Umsatzkennziffer im Landkreis Schweinfurt bei 69,8 % (Bundesdurchschnitt bei 100 %). Diese Kennziffer bildet den getätigten Einzelhandelsumsatz unter Berücksichtigung des Bundesdurchschnitts ab, welche ggf. auch über einem Wert von 100 % liegen könnte. Eine ausgewiesene Kennziffer für die Gemeinde Schwanfeld liegt nicht vor.

Zentralitätskennziffer:

Stand 31.12.2025 liegt die Zentralitätskennziffer im Landkreis Schweinfurt bei 69,9 % (diese Kennziffer bildet die Attraktivität als Einkaufsort in Form einer Maßeinheit ab). Ein Wert über 100 ist ggf. denkbar und bedeutet, dass diese Stadt/Gemeinde mehr Umsatz ausweist da die Bevölkerung aus anderen Regionen, welche unter 100 % liegen, in dieser Stadt/Gemeinde einkauft (Kaufkraftzufluss). Dies heißt entsprechend, für den Landkreis Schweinfurt gibt es einen Kaufkraftabfluss (in andere Stadt/Gemeinde/Region), da Wert bei 69,9 %.

Eine ausgewiesene Kennziffer für die Gemeinde Schwanfeld liegt nicht vor.



3.1.6 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

Das Grundstück ist rechteckig in Form eines Parallelogramms geschnitten.
(siehe Anlage Katasterplan)

Grundstücksabmessungen (siehe Anlage; Katasterauszug):

mittlere Tiefe (Nord/Süd):	ca. 31,50 m
mittlere Breite (Ost/West):	ca. 22,25 m
Breite der Straßenfront:	ca. 22,25 m
Grundstücksgröße:	701 m ²

Topografie des Grundstücks:

Das gesamte Grundstück ist mit leichtem Gefälle, max. 5°.

Ausrichtung des Grundstücks:

Das Bewertungsgrundstück liegt mit dem Eingang nördlich, straßenseitig zur Theodor-Heuss-Straße ausgerichtet. Der Garten des Bewertungsobjektes ist im Süden des Grundstücks angelegt.

Aufteilung des Grundstücks:

Im vorderen Grundstücksbereich befinden sich die Erschließung des Wohngebäudes über Treppen ins Erdgeschoss sowie die Zufahrt zu den Garagen und der Zugang zum rückseitigen Gartenbereich. Im südlichen, rückseitigen Garten befindet sich im Terrassenbereich des Erdgeschosses eine Heckenbepflanzung mit winterhartem und wintergrünem Gehölz sowie eine Rasenfläche mit Randbepflanzung durch vereinzelte Bäumen, Büschen und Beeten.

Nachbarbebauung:

Das Bewertungsobjekt ist im direkten Umfeld von weiteren ähnlich gestalteten Grundstücken umgeben, die angrenzend ebenfalls mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und Garagen bebaut sind. Die weitere Nachbarbebauung besteht im angrenzenden Wohngebiet größtenteils aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, im westlichen Bereich folgen landwirtschaftliche Flächen. Südwestlich liegt ein Sportplatz dessen Parkplatzzone an das Grundstück direkt im Süden angrenzt. Im näheren Umfeld befinden sich zudem ein Natursteinwerk und ein Einkaufsmarkt.

Einfriedung des Grundstücks:

Das Grundstück grenzt (ohne Einfriedung) in nördlicher Richtung an den Straßenraum an, mit Zufahrt zu den Garagen und Zugang zum Gebäude. Die seitliche Begrenzung Ost und West ist mit Bepflanzung (Sträucher, Bäume, ...), Mauerwerk und Maschendrahtzaun eingefriedet. Das rückseitige Grundstück (Garten) ist umzäunt mit Maschendraht und auf westlicher Seite nur mit Bepflanzung begrenzt.

Baugrund- und Bodenverhältnisse:

Schädliche Bodenveränderungen wie z.B. Kontaminationen des Bodens waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Laut Standortauskunft (UmweltAtlas Bayern) zum Baugrund sind folgende Bodenverhältnisse zu erwarten:

Ingenieurgeologische Bewertung am Standort:

Im Untergrund zu erwarten:	Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert
Allgemeiner Baugrundhinweis:	Wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar
Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit:	Gering bis mittel

**Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort:**

Grabbarkeit im 1. Meter:	oft mittelschwer grabbar
Grabbarkeit im 2. Meter:	keine Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit
Stau-/Hang-/Grundwasser:	Keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser. Keine Hinweise auf niedrige Grundwasserflurabstände.
Humusgehalt:	Es handelt sich um humusfreie bis arme Böden

Geogefahren am Standort:

Geogefahren:	Im Umkreis von 200 m kein Hinweis auf Geogefahr.
--------------	--

Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse.

Altlasten:

Laut eingeholter Auskunft beim Landratsamt Schweinfurt

befindet sich das Grundstück **nicht** im Altlastenkataster „AbuDIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landkreises Schweinfurt) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG).

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt. Es kann damit zwar eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden, augenscheinlich bestehen jedoch keine boden-, luft- sowie gewässerverunreinigenden Altlasten. Tiefergreifende Untersuchungen wie beispielsweise in Form von Auswertung historischer Karten oder einer Bodenuntersuchung usw. - erfolgten nicht. Weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, weshalb in diesem Gutachten ungestörte, kontaminierungsfreie und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden (ohne Gewähr).

Kriegsaltlasten:

Im zweiten Weltkrieg wurden das etwa 16 km nordöstlich gelegene Schweinfurt durch die dortig ansässige kriegswichtige Kugellagerindustrie ein Ziel von Luftangriffen und teils mehrfach schwer getroffen. Ebenfalls wurden im ca. 15-20 km entfernten südwestlich gelegenen Würzburg kurz vor Kriegsende Luftangriffe durchgeführt sowie auch im etwa 20 km südlich gelegenen Gebiet der Stadt Kitzingen Kriegsschäden dokumentiert (ohne Anspruch auf Vollständigkeit).

Allerdings war zu der damaligen Zeit die Ortschaft Schwanfeld eher landwirtschaftlich geprägt und daher kein priorisiertes Gebiet für Luftangriffe, somit sind entsprechende Altlasten im Bereich des Bewertungsgrundstückes, aufgrund von Blindgängern, nicht komplett auszuschließen, wenn auch ausgesprochen unwahrscheinlich. Generell ist davon auszugehen, dass eventuelle Kriegsaltlasten (u. a. Blindgänger, Munitionsreste usw.) spätestens nach Kriegsende bzw. mit Erschließung/Bebauung des Gebietes ordnungsgemäß beseitigt wurden, weshalb in diesem Gutachten von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen wird (ohne Gewähr).

Immissionen:

Bei der Ortsbesichtigung wurden von dem unterzeichnenden Sachverständigen, keine den Verkehrswert negativ beeinflussenden Immissionen festgestellt. Des Weiteren geht der Sachverständige in diesem Gutachten von keinen weiteren negativen (also den Verkehrswert beeinflussenden) Immissionen aus. Der detaillierte lagetypische Verkehrslärm ist im Abschnitt 3.1.3 (Standort Umgebung) bereits erfasst.



Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungszustand:

Das Grundstück ist verkehrstechnisch über die Theodor-Heuss-Straße erschlossen. Hierbei handelt es sich um eine endgültig hergestellte, ruhige Anliegerstraße, die bis zum im westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Bereich ausläuft in einen Feldweg (nicht asphaltiert). Eingefasst ist die asphaltierte Anliegerstraße (ca. 7,50 m) mit einem zweiseitigem, schmalen Bürgersteig. Die Straßenbreite ist ausreichend, um den Anliegerverkehr zu regeln und Begegnungsverkehr mit zwei PKWs ist ohne Ausweichen möglich. Es gibt keine ausgewiesenen Parkbuchten, die Fahrzeuge der Anwohner sind vorrangig auf den Grundstücken geparkt. Eine Straßenbeleuchtung ist ausreichend vorhanden. Das Grundstück ist annähernd eben an die Erschließungsstraße angeglichen. Des Weiteren ist das Flurstück über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Wasser, Telefon angeschlossen. Der Fernsehempfang erfolgt im Haushalt aktuell über Satellitenempfang.

Nach telefonischer Auskunft der Gemeinde Schwanfeld stehen für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch an. Dies gilt auch für die Abgaben nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes.

Gesamteindruck:

Das gesamte Bewertungsgrundstück und der Gebäudebestand machten beim Ortstermin einen relativ gepflegten Eindruck. Die Außenanlagen im vorderen Bereich sind gepflegt und mit künstlerischen Skulpturen gestaltet, im rückwärtigen Bereich ist die Rasenfläche und die Bepflanzungen ebenfalls, soweit erkennbar, als gepflegt in Augenschein genommen und beurteilt worden.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt

3.2.1 Aktuelle Grundbuchangaben

(lt. Grundbuchauszug des Amtsgerichts Schweinfurt vom 14.07.2025, vgl. Anlage 4)

Grundbuchamt: Amtsgericht Schweinfurt, Grundbuch von Schwanfeld, Blatt Nr. 4920

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbunden Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-	1910/3	Theodor-Heuss-Str. 7, Gebäude- u. Freifläche		7	01

Anmerkung zu Abteilung II und III:

Die eingetragenen Rechte und Belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs können ggf. den Verkehrswert beeinflussen, wurden jedoch nicht eingesehen und bleiben unberücksichtigt. Schuldverhältnisse, soweit sie in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird dabei unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objektes sachgemäß berücksichtigt werden.

3.2.2 Planungs- und baurechtliche Situation

Telefonische und schriftliche Auskünfte der Gemeindeverwaltung Schwanfeld sowie dem Landratsamt Schweinfurt zu den, das zu bewertende Objekt betreffenden, rechtlichen Gegebenheiten wurden wie folgt erteilt:

Flächennutzungsplan:

Nach Angabe der Gemeinde Sennfeld handelt es sich um eine Wohnbaufläche.

**Bebauungsplan:**

Es liegt ein rechtskräftiger sog. „qualifizierter“ Bebauungsplan für den Bereich des Bewertungsobjekts vor, der u. a. die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB, Abs. 1 (Art u. Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen u. die örtlichen Verkehrsflächen) enthält. Demnach liegt das zu bewertende Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs der Erstfassung „Nord-Westlicher Teil“ der Gemeinde Schwanfeld.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA).

Im Sinne des § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und gemäß Abs. 2 sind zulässig:

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

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

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

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ):

Der Bebauungsplan schreibt hier keine Obergrenze vor, allerdings ergibt sich die zulässige Grundfläche jedoch indirekt aus der Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien.

§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Grundflächenzahl in „allgemeinen Wohngebieten“ 0,40, d.h. 40 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO Abs. 4 überdeckt sein. Eine Überschreitung von 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,60 kann zugelassen werden (siehe 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 sonstigen Belange nichts entgegenstehen (Anlage 8).

Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ):

Der Bebauungsplan schreibt auch hier keine Obergrenze vor. Die zulässige Geschossfläche ergibt sich jedoch indirekt aus der Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien, der Anzahl der Vollgeschosse usw.

§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Geschossflächenzahl in „allgemeinen Wohngebieten“ 1,20. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (siehe BauNVO § 20 Abs. 2)

§ 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog (Anlage 8).

Ortssatzungen:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich von städtebaulichen Satzungen, Gestaltungssatzungen oder sonstigen Ortssatzungen.

Natur-, Landschaftsschutz:

Für das Bewertungsobjekt sind keine Gegebenheiten aus Landschafts- oder Naturschutz zu beachten.

Quelle: Auskunft vom Landratsamt Schweinfurt (vom 13.11.2025) sowie Plan über Bayernatlas/Umweltatlas (vom 15.03.2026).

Gewässerschutz:

Für das Bewertungsobjekt sind keine Gegebenheiten aus Gewässerschutz zu beachten.



Quelle: Auskunft vom Landratsamt Schweinfurt (vom 13.11.2025) sowie Plan über Bayernatlas/Umweltatlas (vom 15.03.2026).

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Quelle: Auskunft vom Landratsamt Schweinfurt (vom 13.11.2025).

Bodenordnung, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist derzeit in kein Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

Quelle: Auskunft vom Landratsamt Schweinfurt (vom 13.11.2025).

Städtebauliches Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet:

Das Bewertungsobjekt liegt in keinem städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet.

Quelle: Auskunft vom Landratsamt Schweinfurt (vom 13.11.2025).

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Kein geführtes Baulastenkataster im Bundesland Bayern.

Entwicklungszustand:

Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 3 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die fünf Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie sonstige Flächen eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist.

Laut Auskunft vom Landratsamt Schweinfurt (vom 13.11.2025) und der Gemeindeverwaltung Schwanfeld vom 21.11.2025, ist das zu bewertende Grundstück eingestuft als geordnetes, baureifes Land gem. § 3 ImmoWertV, ortsüblich voll erschlossenes, erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenfrei.

Wohnungs- und Mietrechtliche Bindungen:

Mietbindungen nach dem Wohnbindungsgesetz konnten auf Rückfrage bei der Gemeindeverwaltung Schwanfeld nicht festgestellt werden. Es wird von keiner Mietbindung zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ausgegangen.

Miet- bzw. Pachtverhältnisse:

Das Mehrfamilienwohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im ersten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss vermietet. Ein Zutritt zu den vermieteten Räumlichkeiten wurde nicht gewährt, daher können die nicht besichtigten Bereiche nicht beurteilt werden und schließen eine Gewährleistung auf Vollständigkeit der Beurteilung aus.

Besonderheit:

Zugunsten der Bebauung wurde dem Eigentümer vom Bewertungsgrundstück (Fl.-Nr. 1910/3) vom Eigentümer des Nachbargrundstücks auf östlicher Seite (Fl.-Nr. 1910/2) Abstandsflächen übernommen/übertragen (0,50 m). Weitere Angaben und Auswirkungen sind über notarielle Beurkundung und Baugenehmigung einsehbar.

Hinweis:

Diese Verkehrswertermittlung wird auftragsgemäß auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der Bebauung beim Ortstermin durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.



4. Gebäudebeschreibungen

4.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation). Das Gebäude, die Garagen und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

4.2 Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung und der Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Chronologische Entwicklung des Wertermittlungsobjektes:

Ursprungsbaujahr des Mehrfamilienhauses mit Garagen ist nach Baugenehmigung 1979.

Nach Augenschein sind im Objekt seit Erstellung des Gebäudes weitere Baumaßnahmen erfolgt u. a. behördlich belegt durch eine Tekturgenehmigung von 1981 mit einem Dachgeschossausbau.

Es wurden seitdem auch übliche Instandhaltungsmaßnahmen (wie Innenanstriche, Erneuerung von Bodenbelägen) im Innenraum durchgeführt. Zudem sind teils umfängliche Modernisierungsmaßnahmen erfolgt.

- Erneuerung Heizungsanlage (Ölheizung – vermutlich 2002)
- PV-Anlage errichtet (Inbetriebnahme 2014)
- Erneuerung von Leitungen u. Installation (vermutlich 2002-2014)
- Einbau Sananlage (vermutlich 2002-2014)
- elektrische Rollos im Küche und Bad (Einbauzeitraum unbekannt)
- Grundrissumgestaltung im EG (Bad wurde unterteilt in Dusche u. Bad mit WC)
- KG Einbau von WC und Waschbecken (vermutlich 2002-2014)

Art und Nutzung der Bebauung

Auf dem hier zu bewertenden Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienwohnhaus mit beidseitigem Garagenanbau (jeweils 1 Garage Ost und West). Das zweigeschossige Haupthaus mit Satteldach wurde im Erdgeschoss vom Eigentümer eigen genutzt. Mietverhältnisse bestehen im 1. Obergeschoss (familiäre Vermietung) und im Dachgeschoss (unbekannter Mieter).

Beschreibung der vorhandenen Zimmer und deren Nutzung pro Geschoss (nach Genehmigungsplanvorlagen; Übereinstimmung der tats. Ausführung nicht vollumfänglich prüfbar)

Im Kellergeschoss befinden sich:

- 1 Waschküche (mit Waschmaschine u. Trockneranschluss)
- 1 Technik-/Heizraum



- 1 Ölraum
- 4 Kellerräume (davon 1 Kellerraum vermietet)
- 1 Flur
- 1 Treppenhaus (Zentrale Erschließung EG, 1.OG, DG)

Das Erdgeschoss beinhaltet:

- 1 Wohnzimmer mit offenem Esszimmerbereich
- 1 Küche (Durchgangszimmer vom Esszimmer aus)
- 1 Eltern(schlaf)zimmer
- 2 Kinderzimmer
- 1 Dusche
- 1 Bad u. WC
- 1 Flur
- 1 Treppenhaus
- 1 Terrasse gartenseitig

Vom Wohnzimmer, dem Elternschlafzimmer und einem Kinderzimmer führt jeweils eine Fensterterrasse in den rückseitigen Garten. Haupteingangsbereich straßenseitig (Nord) ist eine Tür in das zentrale Treppenhaus über den Vorgarten des Grundstück.

1. Obergeschoss beinhaltet (Planangabe):

- 1 Wohn- u. Esszimmer
- 1 Küche (Durchgangszimmer)
- 1 Bad
- 1 Elternzimmer
- 2 Kinderzimmer
- 1 Flur
- 1 Treppenhaus
- 1 Balkon gartenseitig (Südausrichtung; Zugang von Wohnzimmer, Eltern- u. Kinderzimmer)

Dachgeschoss

- 1 Bad
- 1 Abstellraum
- 4 Zimmer (Aufenthalt)
- 1 Flur
- 1 Treppenhaus
- 1 Balkon (Ostausrichtung; Zugang von 2 Aufenthaltsräumen)

Im Spitzboden des Dachgeschoss befindet sich ein nicht ausgebauter, ungedämmter Spitzboden, der über eine Bodeneinschubtreppe (ausklappbar) im Dachgeschoss erreichbar ist und wahrscheinlich als Abstellfläche dient.

Spitzboden im Dachgeschoss:

Nicht ausgebaut

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz für Kanal, Strom, Wasser und Telefon sind vorhanden (vgl. hierzu auch Grundstücksbeschreibung).

Besondere Bauteile und Nebengebäude:

- ein massiv errichtetes Vordach am Gebäudeeingang mit Dacheindeckung
- eine halbüberdeckte Terrasse im EG (Südausrichtung, gartenseitig)
- Balkon im 1. OG (Südseite, überdacht) und Balkon im DG (Westseite, überdacht)
- PV-Anlage
- Satellitenanlage (zentral für alle Wohnungen)

Die Garagenanbauten werden mittels pauschalem Zeitwertansatz berücksichtigt und nicht über eine eigene Sachwertermittlung bewertet.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an der vorhandenen Bebauung, die ggf. stichtagsnahe Investitionen erfordern:**

- siehe Kap. 4.4

Zusammenfassende Beschreibung und Beurteilung des Bewertungsobjektes

Das Mehrfamilienhaus mit angebauten Garagen und die Außenanlagen machten beim Ortstermin weitestgehend, und soweit besichtigt, einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Instandhaltungen wurden im Rahmen der üblichen Maßnahmen (Innenanstrich, Bodenbelag Austausch, Innentüren erneuert, Rollläden mit elektrischer Nachrüstung, Badumbau, Erdgeschossdecken in den Aufenthaltsräumen mit abgesetzten Decken mit eingebauter Beleuchtung, Kellerdecke teilweise mit Innendämmung ausgestattet usw.) durchgeführt. Modernisierungen wie Erneuerung der Leitungen (Sanitär), Montage einer PV-Anlage und Satellitenanlage konnten festgestellt werden. Die verbaute Fußbodenheizung hatte zum Zeitpunkt des Ortstermins einen Schaden, der sich durch austretende Wasserflecken an der Decke im Erdgeschoss (u.a. Decke auch mit Putzabplatzungen) und Feuchteschäden im Keller (Decke mit Wasserflecken und Farb-/Materialabplatzungen) sowie Funktionseinschränkung der Heizleistung bzw. Ausfall der Heizung festgestellt wurde (Schaden offensichtlich kurzweilig vor Ortstermin akut aufgetreten). In der Außenanlage war die Fassade nur im Terrassenbereich und an den Garagen straßenseitig (Nordfassade) mit Mauerwerkseinfriedung mit einem Anstrich erneuert. Die restliche Fassade des Gebäudes und die Fassade gartenseitig von den Garagen wurde mit alterstypischen Erscheinungsbild aufgenommen. Gewisse Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Erneuerung der Fenster und Zugangstüren, Dämmung von Fassade und Dach) konnten nicht festgestellt werden und sind noch aus dem Ursprungsbaujahr.

Belichtung- und Belüftungsverhältnisse

Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind, soweit sicht- und prüfbar, dem jeweiligen Zweck entsprechend alterstypisch ausgeführt. Durchschnittliche bzw. günstige Belichtungsausrichtung durch Nordsüdausrichtung des Gebäudes. Alle wesentlichen Räume sind mit Fenstern ausgestattet und ausreichend natürlich belichtet und belüftet.

Beurteilung der vorhandenen Grundrisskonzeption

Die vorhandene Grundrisskonzeption des Objektes ist durchschnittlich zweckentsprechend und wird als alterstypisch beurteilt. Die offene Gestaltung des Wohn-Esszimmers wird als großzügig wahrgenommen, wenn auch die anschließende Küche nur durch das Wohn-Esszimmer erschlossen werden kann. Die Raumaufteilung und Raumgröße im Allgemeinen sind zeitlos gestaltet, was eine individuelle Raumnutzung ermöglicht.

Barrierefreiheit

Das Objekt ist nicht barrierefrei, da die oberen Geschosse sowie der Eingang über eine Treppenanlage erschlossen sind. Die Bäder sind ebenfalls nicht barrierefrei. Eine komplette Herstellung der Barrierefreiheit für dieses Objekt wird mit einem erhöhten Kostenaufwand verbunden sein, was individuell geprüft werden sollte, wenn dies für den Kauf erforderlich wäre.

Zusammenfassende Baubeschreibung für das Wertermittlungsobjekt:

Anz. der Geschosse: 3 Vollgeschosse

Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut

H = 2,65 m (Rohfußboden bis UK Rohdecke;

entsprechend über 1,25 m + begehbar = Fläche f. BGF wird voll angerechnet), Spitzboden, Kellergeschoss

Nutzung: Zweifamilienhaus (Mehrfamilienhaus)

Gebäudetyp: NHK-2010 Typ 1.11, freistehendes EFH

(mit Korrekturfaktor für freistehendes Zweifamilienhaus berücksichtigt), Standardstufe 2,58, Baujahr 1979

Energieeffizienz: Energieausweis lag nicht vor (d.h. Energieeffizienzklasse nicht bekannt)



4.3 Beschreibung der Einzelbauteile des Wertermittlungsobjektes

(Quelle: Baubeschreibung zum Bauantrag sowie Erkenntnisse der Besichtigung)

Fundamente:

Beton-/Stahlbeton Streifenfundamente, Stahlbeton-Kellerbodenplatte; Bodenanstrich/-beschichtung.

Fassaden/Außenmauerwerk:

Kellergeschoss Schwebeton-Mauerwerk (36,5 cm Wandstärke), außen mineralische Putzflächen und Anstrich; Geschosswände Gasbeton-Mauerwerkswände (30 cm Wandstärke); Die Fassaden wurden augenscheinlich bisher keiner modernisierten Wärmedämmmaßnahme unterzogen. Die Garagenanbauten besteht vermutlich aus HLZ-Mauerwerk (24 cm Wandstärke).

Dach:

Satteldach (DN 32° Grad); Tragsystem vermutlich Ausführung als Sparrendach (Holzkonstruktion) mit Tondachziegeleindeckung, die Garagenanbauten mit Flachdach. Rinnen und Fallrohre teilweise aus verzinktem Stahlblech und Kupfer.

Geschossdecken und Bodenaufbau:

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke (Stärke 18 cm) aus Ortbeton; Fußbodenaufbau nicht feststellbar, vermutlich schwimmender Zementestrich; Belag Kunststeinplattenbelag; Fliesen- und Naturstein; Laminat.

Decke über Erdgeschoss:

Nicht feststellbar, vermutlich Stahlbetondecke; Fußbodenaufbau und Belag nicht feststellbar.

Decke über 1. Obergeschoss:

Nicht feststellbar, vermutlich Stahlbetondecke; Fußbodenaufbau und Belag nicht feststellbar.

Innenwände:

Kellergeschoss:

Tragende Wände als massives KSL-Mauerwerk (24 cm Wandstärke); Trennwände 11,5er Mauerwerk, mineralisch verputzt und gestrichen (heller Farbanstrich; weiß).

Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss:

Nicht feststellbar, vermutlich tragende Wände als massives KSL-Mauerwerk 11,5er und 24er Mauerwerk.

Fenster und Sonnenschutz:

Lackierte (weiß) Holz-Verbundfenster mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlag aus dem Ursprungsbaujahr. Terrassen-Fenstertüren mit Insektenschutz-Tür ergänzt. Größtenteils mechanische Kunststoff-Rollläden, teilweise elektrisch modernisiert (EG, Küche und Bad).

Türen:

Hauseingangstür:

Türelement zweigeteilt; festes Seitenteil aus lackiertem Holz mit strukturierten, einfachverglasten Glaseinsätzen im Mittelteil lackiertes Holzelement mit Briefkasten und Klingelanlage. Türblatt und -zarge aus lackiertem Holz mit einfachverglasten, strukturierten Glaseinsätzen.

Innentüren:

Furnierte Türblätter und Türzargen aus Holz.

Kellerinnentüren:

Stahltüren mit Stahlzargen.

Treppen:

Treppenhaus:

Im Außenbereich Stahlbetonstufen mit Natursteinbelag (Eingang, straßenseitig), zentrales



Treppenhaus innenseitig massive Stahlbetontreppe mit Metallgeländer. Im Außenbereich Stahlbetonstufen ohne Belag (im Eingangsbereich straßenseitig)

Treppe vom Dachgeschoss in den Spitzboden:
Bodeneinschubtreppe aus Holz.

Heizung:

Zentrale Ölbetriebene Niedertemperatur-Warmwasser-Heizung (Ölkessel Buderus Logano G215 Baujahr 2002). Heizsystem Fußbodenheizung. Brennstoff Öl; Lagerung in Ölraum mit Fassungsvermögen von ca. 10.000 Liter (mehrere Vorratstanks).

Warmwasser:

Warmwasserversorgung über eine Zentralheizungsanlage im Kellergeschoss.

Sanitärinstallation / -ausstattung:

Bäder mit Dusche und/oder Badewanne, Toilette und Waschtisch modernisierter, zeitgemäßer Qualität. Im Keller befinden sich 1 x zusätzliche Toilette und ein Waschbecken.

Elektrotechnische Installationen:

Zeitgemäße Auf- und Unterputzinstallationen. Größtenteils erneuerte und modernisierte Sicherungseinrichtungen und Stromzähler (PV-Anlage).

Versorgungsleitungen:

Vermutlich modernisierte Leitungen nach Heizkesseltausch (vermutlich 2002) für Warmwasser und Trinkwasser. Telefon und Strom als Hausanschluss zeitgemäß bzw. im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme der PV-Anlage erneuert. Abwasseranschluss erfolgt an die öffentliche Kanalisation.

Gartenanlage/Außenanlage:

Straßenseitig wird das Grundstück über den Vorgartenbereich mit Zufahrt zu den Garagen und Zuweg zum Hauseingang (Treppen) erschlossen. Die gepflasterte Zufahrten erstrecken sich bis zu den Garagen. Der Vorgarten wird durch die Erschließung in zwei bepflanzte (einseitig mit einem Baum/Nadelgehölz) Bereiche unterteilt. Durch die Garagen gelangt man über jeweils eine rückseitige Tür in den rückwärtigen Garten. Ansonsten wird durch die Terrasse der Garten auf der Rückseite nur durch die Wohnung im Erdgeschoss erschlossen (Eigentümer-Nutzung EG). Im rückseitigem Garten ist teilweise Baumbestand und Bepflanzungen wie Hecken- und Rasenflächen. Die Außenanlagen wirken im üblichen Rahmen und soweit ersichtlich gepflegt. Befestigte Flächen der Terrassen mit Zuweg zu den Garagen sind mit Natursteinpflaster ausgestattet. Die Terrasse ist erhöht und über Stufen begehbar. Eine Heckenbepflanzung ist direkt an der Terrasse als Sichtschutz angelegt. Die restliche Einfriedung ist im rückwärtigen Gartenbereich mit Maschendrahtzaun angelegt. An den Garagen wechselt die Einfriedung mit einer Mauerwerkswand an der Grenze entlag bis zur Nachbargarage geführt.

Garagen/Stellplätze:

Eine massive Mauerwerks-Garage ist jeweils beidseitig am Wohnhaus angebaut. Die Garagentoröffnung ist elektrisch. Eine Garage war durch den Eigentümer zugänglich, die andere Garage war vermietet und nicht zugänglich. Beide Gargen sind mit einem Flachdach ausgestattet und stammen aus dem Ursprungsbaupjahr (1979). Die Leibungen der gartenseitigen Türen wurden nachträglich mit Natursteinsockel eingefasst (vermutlich aufgrund Fehlerhaften Abdichtung). Die Garagenzufahrten auf dem Grundstück sind jeweils eine befestigte, gepflasterte Fläche, welche auch als Stellplatz davor genutzt werden kann.



4.4 Bautechnische Beanstandungen (vgl. hierzu auch Kap. 4.1 bzw. Anlage 2)

- Wasserschaden in Kellergeschoss sowie an Decke Erdgeschoss (vermutlich entstanden durch Schaden an Fußbodenheizung)
- Erneuerte Leitungen (Wasser-/Heizleitungen) offen, unverputzt
- Fenster- und Fenstertürrahmen mit leichtem Schimmelbefall
- Innentür Küche Schlagschaden an Türblatt
- Außenfassade mit Algenbefall
- Mauerwerkseinfriedung an Garage mit Abplatzungen und Algenbefall (vermutlich fehlerhafte Abdichtung)
- Garagen im Sockelbereich mit Ausblühungen (vermutlich fehlerhafte Abdichtung)
- Garagen im Fassaden- und Dachbereich mit Schwarzalgenbefall (zusätzliche Flechten und Schimmelausbildung können nicht ausgeschlossen werden)
- Gebäude im Sockelbereich (soweit sichtbar) mit Farbabplatzungen und feuchten Rändern/Ausblühungen im restlichen Bereich mit alterstypischem Algenbefall (Schwarzalgen)
- Holzbalkongeländer (1. OG und DG) Verfärbungen durch Algenbefall sichtbar

Tierischer Schädlingbefall konnte nicht festgestellt werden, ist allerdings nicht vollständig ausschließbar.

Vollständigkeit und Ausführlichkeit der bautechnischen Beanstandungen, kann nicht gewährleistet werden und wird ausgeschlossen. Das vorliegende Wertgutachten soll und kann zudem kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen.



5. Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung zulässige Vollgeschosse	Wohnen; II Geschosse ; Ausbau des Dachgeschosses zulässig
tatsächliche Art der baulichen Nutzung vorhandene Vollgeschosse	Wohnen; II Geschosse ; Ausbau des Dachgeschosses erfolgt
planungsrechtliches Maß der baulichen Nutzung	k.A.
tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	k.A.
Dienstbarkeiten	keine
Nutzungsrechte	keine
Baulasten	keine
wohnungsrechtliche Bindungen	keine
mietrechtliche Bindungen	keine
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Verkehrsanbindung	Mäßig ausreichend
Nachbarschaft	EFH, ZFH, Mehrfamilienhäuser; Gewerbe
Wohnlage	Mäßig gut
Geschäftslage / Infrastruktur	ausreichende Geschäftslage / mäßig ausreichende Infrastruktur
Umwelteinflüsse	keine
Ertragssituation	Eigennutzung + Vermietung
Grundstücksgröße	701 m ²
Grundstücksbreite (jew. mittlere Breite)	ca. 22,25 m
Grundstückstiefe (jew. mittlere Tiefe)	ca. 31 m
Grundstückszuschnitt	rechteckig (Parallelogramm)
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen wird unterstellt
Gebäudeart	Mehrfamilienwohnhaus
Bauweise	massiv
Baugestaltung	offene Bebauung
Größe	395,88 m ² Wohnfläche
Ausstattung der Bebauung	mittlerer Ausstattungsstandard angenommen, Standardstufe 2,58
Qualität der Bebauung	Baujahrestypisch – mittelmäßig
	weiterer Modernisierungsbedarf (Anpassung an GEG) feststellbar sowie bautechnische Beanstandung (siehe 4.4)
energetischer Zustand	Nicht feststellbar; kein Energieausweis bekannt
Barrierefreiheit	nicht gegeben
Baujahr	Wohngebäude mit Garagen 1979
Restnutzungsdauer wegen Modernisierung	47 Jahre



6. Wertermittlung

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder der sonstigen Grundstücksmerkmale ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es folglich, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall bei einer normalen Käufer-Verkäufer-Beziehung) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren (normales, vereinfachtes oder periodisches Ertragswertverfahren)
- und das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Nach § 6 ImmoWertV 2021 sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen und die Wahl ist zu begründen.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Die Einflussgrößen der einzelnen Bewertungsverfahren sollen den, in dem Grundstücksteilmarkt des Bewertungsobjektes vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen. Zur Bewertung bebauter Grundstücke können, je nach Datenlage, alle drei voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Die jeweiligen zusätzlichen Verfahren können zur Überprüfung des ausschlaggebenden Verfahrensergebnisses dienen. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, für dessen marktkonforme Wertermittlungen die erforderlichen Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (z.B. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke, Einfamilienhäuser in Siedlungsgebieten, ...) existiert oftmals ein hinreichend großer Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem oftmals die für vergleichbare Objekte gezahlten oder verlangten Kaufpreise bekannt (z.B. durch Zeitungs-, Internet- oder Maklerangebote). Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des mit einem Einfamilienhaus und Garage bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich da keine ausreichenden Vergleichsobjekte verfügbar waren.

Aufgrund der Ausführungen im Grundstücksmarktbericht und fehlendem vorliegendem, zeitnahe Auszug aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses wird der Vergleichswert im vorliegenden Fall auf Grundlage der Angaben des aktuellen Grundstücksmarktberichtes lediglich zur Plausibilisierung verwendet.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.



Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet und wie folgt begründet:

- auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) in ausreichendem Maße zur Verfügung.
- die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist zur Stützung und Ergebniskontrolle durchaus sinnvoll.

Dies trifft für das hier zu bewertende, bebaute Grundstück zu, auch wenn es nicht als typisches Renditeobjekt angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gem. ImmoWertV 2021) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein indirekter Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung errichtet und von potenziellen Erwerbern vorrangig zu Eigennutzung nachgefragt werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, weshalb es als reines Sachwertobjekt anzusehen ist. Im Folgenden wird das Sachwertverfahren als das vorrangig geeignete Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes angesehen und der Verkehrswert ausschließlich aus dem Ergebnis dieses Verfahrens abgeleitet. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall, aufgrund der vorhandenen Datengrundlage des zuständigen Gutachterausschusses (Sachwertfaktoren mit Angabe des Bewertungsmodells) möglich. Insofern wird der Verkehrswert ausschließlich auf Grundlage des Sachwertverfahrens abgeleitet.

Schlussfolgerung - Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall steht eine ausreichende Datengrundlage für das Ertragswert- und Sachwertverfahren zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren kann aufgrund fehlender Grundlagen von Vergleichsfaktoren (Immobilienrichtwert) gem. aktuellem Grundstücksmarktbericht nicht angewendet werden. Der Verkehrswert wird abschließend unter Würdigung der Aussagefähigkeit der einzelnen Verfahrensergebnisse wie zuvor begründet **nur aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung** abgeleitet und auf seine Plausibilität geprüft.

6.1 Bodenwertermittlung

6.1.1 Bodenwertermittlung - Grundlage

Nach ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone



zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksausrichtung, usw. bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

6.1.2 Bodenwertermittlung - Erläuterung der Bewertungsansätze

Für den vorliegenden Fall liegt i.S.d. ImmoWertV 2021 das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Geeignete Vergleichskaufpreise zur Durchführung einer Vergleichswertermittlung liegen in der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte nicht vor. Der vom Gutachterausschuss Lkr. Haßberge und Schweinfurt veröffentlichte Bodenrichtwert (Stichtag/Stand 01.01.2024) der Gemarkung Schwanfeld mit der Bodenrichtwert Zonennummer 17501012 wurde auf einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 95,- € für baureifes Land (Wohnbaufläche) festgelegt (Siehe Anlage 6). Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts unter Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie der Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Dem Bodenwert ist ein Referenzgrundstück mit einer Größe von 500 m² entspricht 1,00 als Umrechnungskoeffizient zugrunde gelegt (Angabe/Festlegung Bundesministerium v. 2022/2025, Anlage 36). Weitere Werte zur Extrapolation 700 m² = 0,92 und 750 m² = 0,90.

Eine Anpassung an die tatsächliche Grundstücksgröße von 701 m² (Fl.-Nr. 1910/3), ist erforderlich. Dies mittels Umrechnungskoeffizienten (UK) aus Tabelle bzw. entsprechender Extrapolation daraus ergibt einen UK von 0,92.

Bodenwert bei 701 m² somit: 87,40 € gerundet 87,- €.

Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sowie der Wert der bestehenden Erschließung sind bereits in dem Richtwert enthalten.

Da vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum (Anfang 2024 bis WEST) durchgeführt wurden ist eine Anpassung der Bodenwerte mittels sog. Bodenwert-Indizes nicht möglich bzw. erforderlich. Somit wird der berechnete Bodenwert ohne weitere Zu- oder Abschläge verwendet.

Nach Angaben des zuständigen Gutachterausschusses, der Bodenrichtwertkarte und den Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte gelten zusammengefasst für das Richtwertgrundstück die folgenden Angaben.

Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück:

			Erläuterung
Beitrags- u. abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert weitere Anpassungen)		95,- €/m²	E 01
I. Berücksichtigung des abgabenrechtlichen Zustandes des Grundstücks		- 0,00 €/m ²	
	Ergebnis	95,- €/m²	
II. zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes		/	
	Ergebnis	95,- €/m²	
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungs-faktor



III. Anpassung an tatsächliche Grundstücksverhältnisse				
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der Nutzung	WA (Wohnbaufläche)	WA (Wohnbaufläche)	x 1,00	
Bauweise	1	entsprechen	x 1,00	
Geschossigkeit	k.A.	II	x 1,00	
Topographie des Grundstücks	k.A.	eben	x 1,00	
Grundstücksfläche	500 m ²	701 m ²	x 0,92	E 02
Grundstücksausnutzung (wertrelevante GFZ)	k.A.	/	x 1,00	
Zuschnitt des Grundstücks / Grundstücksform	k.A.	regelmäßig/ rechteckig, Form Parallelogramm	x 1,00	
Immissionen	k.A.	keine, den Wert beeinflussenden Immissionen	x 1,00	
Sonstiges (Flächengrößenangepasster beitragsfreier BRW am WEST)			= 87,40 €/m ²	E 02
angepasster beitrags- und abgabenfreier Bodenwert			87,40 €/m²	

Erläuterungen:

E 01: Laut aktueller Bodenrichtwertkarte (Anlage 6).

E 02: Laut Auskunft des Gutachterausschuss Lkr. Haßberge und Schweinfurt (Anlage 6) wird der Flächenumrechnungskoeffizient vom Bundesministerium v. 2022/2025, Anlage 36 herangezogen. Für das Bewertungsgrundstück entspricht dies:

95,- €/m² (Bodenrichtwert nach Zonennummer 17501012) x 0,92 (Umrechnungskoeffizient nach Bewertungsgrundstücksgröße v. 701 m²) / 1,00 (Umrechnungskoeffizient nach Richtwertgrundstück v. 500 m²) = 87,40 €/m²

6.1.3 Bodenwertberechnung

Bodenwertberechnung:

Bewertungsgrundstück [m ²]	x	angepasster BRW [€/m ²]	x	Faktor	=	Bodenwert [€]
701	x	87,40 €/m ²	x	1,00	=	61.267,40 €

Gesamtbodenwert (61.267,40 €) gerundet =

61.000,- €

6.2 Sachwertermittlung gem. ImmoWertV 2021 – Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht und die vorrangig von einem potenziellen Erwerber zur Eigennutzung nachgefragt werden. Nach den Ausführungen der ImmoWertV 2021 und ImmoWertA gilt dies überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren selbst ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Dabei wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Bodenwert wird (vgl. Kap. 6.1) vorrangig im Vergleichswertverfahren oder mittels Bodenrichtwerten ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und des Regionalfaktors ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch mittels pauschaler Zeitwerte erfasst werden.



Herstellungskosten - § 36 Abs. (2) ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten – NHK) in Abhängigkeit der Standardstufe mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte (NHK 2010). Dort werden für verschiedene Gebäudearten Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) zum Basisjahr 2010 inklusive Baunebenkosten angegeben. Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV 2021. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Basisjahr 2010 sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und –türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Mit den Herstellungskosten der baulichen Anlagen nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (BNK), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Normgebäude, besondere Bauteile, Nebengebäude

Bei der Ermittlung der Gebäudelfläche bzw. des Gebäudevolumens werden manche, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende, Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Dachgauben und Eingangsüberdachungen (Vordächer), Balkone, Wintergärten, Geräteschuppen, usw. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert oder Neuwert besonders zu berücksichtigen.

Auch kleinere Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Geräteschuppen werden üblicherweise mittels pauschaler Zeit- oder Neuwerten berücksichtigt, da sie in der Regel mit dem Normgebäude eine Wirtschaftseinheit- und Schicksalsgemeinschaft bilden und eine separate Berechnung zwar möglich, aber zu aufwendig wäre.

Im vorliegenden Fall wurden die Zeitwerte der besonderen Bauteile und Nebengebäude nach ImmoWertV 2021 sowie nach Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten berechnet. Berücksichtigung finden ebenfalls die Standardstufen und Alterswertminderungsfaktoren.

Im vorliegenden Fall ergeben sich zum Wertermittlungstichtag 12.01.2026 Werte wie folgt:

besondere Bauteile			
Nr.	Bauteil	Anzahl	Zeitwert
1.	EG Terrasse überdacht (Süd/gartenseitig)	1	3.400,- €
2.	1. OG Balkon (Süd/straßenseitig) *	1	1.800,- €
3.	DG Balkon (Ostseitig) *	1	2.700,- €
4.	Eingangsüberdachung mit Treppenaufgang (Nord/straßenseitig)	1	2.600,- €
5.	PV-Anlage (ca. 60 m²)	1	10.000,- €
Zeitwert			20.500,- €

* keine Besichtigung erfolgt, daher Schätzwert nach BKI (Bauteil Zeitwert)



Nebengebäude Garagen – Massivbau mit einer BGF von 49,52 m ²			
	Anzahl		Zeitwert pauschal
Garage West	1		6.600,- €
Garage Ost	1		6.700,- €
Zeitwert			13.300,- €

Da die Garagen als Nebengebäude und das Wohnhaus eine Wirtschaftseinheit und Schicksalsgemeinschaft bilden, wird im vorliegenden Fall auf die separate Berechnung der Nebengebäude im Sach- und Ertragswertverfahren verzichtet und diese im Sachwertverfahren zu pauschalem Zeitwert bzw. im Ertragswertverfahren zu einem marktüblichen Mietzins erfasst. Die Balkone finden ebenfalls im Sachwertverfahren mit dem Zeitwert und im Ertragswertverfahren Berücksichtigung.

Baupreisindex - § 36 ImmoWertV 2021

Nach § 36 ImmoWertV 2021 sind die ermittelten Normalherstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag (= WEST) anzupassen. Die Anpassung der NHK 2010 mit dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am WEST erfolgt mittels des Verhältnisses der Baupreisindizes am WEST und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Als Baupreisindex zum WEST ist gem. ImmoWertV 2021 der zum WEST aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden (<http://www.destatis.de>). Im vorliegenden Fall liegt der Baupreisindex für Wohngebäude zum WEST bei **135,0** (2021 = 100) für das IV. Quartal 2025. Aufgrund der unterschiedlichen Basisjahre der NHK 2010 und des zum WEST (12.01.2026) aktuellen Baupreisindex muss eine Umbasierung des Baupreisindex erfolgen. Dies erfolgt gem. ImmoWertA bzw. gem. Vorgabe des Statistischen Bundesamtes durch Division des aktuellen BPI durch den Durchschnittswert im Jahr 2010 (auf Basis v. 2021 = 100) wie folgt:

BPI (Wohngebäude IV./2025 (2021 = 100)) = 135,0
 BPI (Wohngebäude) Ø 2010 (2021 = 100) = 70,8
 BPI (Wohngebäude) IV/2025 (2010 = 100) = $(135,0 / 70,8) \times 100 =$ **190,7** (umbasiert)

Im vorliegenden Fall basiert die Bestimmung des Baupreisindex auf dem Basisjahr 2021 = 100, dies entspricht den aktuellen Anpassungen des Statistischen Bundesamts (siehe Anlage 10).

Besondere (Betriebs-) Einrichtungen - § 36 ImmoWertV 2021

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (i.d.R.) mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna, Schwimmbad). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen (z.B. Hochregallager oder Kranbahnen). Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Einrichtungen im Bewertungsobjekt vorhanden.

Normalherstellungskosten - § 36 ImmoWertV 2021

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard (Kostenkennwerte). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index – Basisjahr zurückgerechnet (hier: 2010). Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes Wohnhaus. Weitere Erläuterungen und Darstellungen hierzu unter 6.2.1 Sachwertberechnung.



Im vorliegenden Fall ist keine Anpassung der Kostenkennwerte hinsichtlich des Grades der Nutzbarkeit des ausgebauten Dachgeschosses erforderlich durch einen Zu- oder Abschlag, da Höhe über 2,00 m.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen" definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Prozentsätze in der üblicherweise entstehenden Höhe der Gebäudeherstellungskosten in Ansatz gebracht. Im hier vorliegenden Fall sind entsprechend den NHK 2010 die Baunebenkosten in Höhe von **17,0 %** für das Wohnhaus der Gebäudeherstellungskosten bereits in den NHK-2010 Kostenkennwerten enthalten.

Regionalfaktor - § 36 ImmoWertV 2021

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Außergewöhnlich hohe oder außergewöhnlich niedrige Sachwertfaktoren können dazu führen, dass das Sachwertverfahren in der Praxis schwer vermittelbar ist. Dem kann bei Bedarf durch die Festlegung eines von 1,0 abweichenden Regionalfaktors begegnet werden, mit dem die Marktanpassung gleichsam in zwei Schritte aufgeteilt wird. Dies kann die Sachwertermittlung insgesamt nachvollziehbarer machen. Die Vorgabe eines Regionalfaktors kommt insbesondere in Betracht, wenn das örtliche Baupreisniveau erheblich von dem bundesdurchschnittlichen Baupreisniveau abweicht. Ein Regionalfaktor wurde bislang vom örtlichen Gutachterausschuss aufgrund der erst seit dem 01.01.2022 gültigen ImmoWertV 2021 noch nicht ermittelt und wird zur Wahrung der Modellkonformität mit **1,0** in Ansatz gebracht.

Gesamtnutzungsdauer - § 4 ImmoWertV 2021

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK 2010 gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die Gesamtnutzungsdauer ist nach § 4 ImmoWertV 2021 die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann. Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Gebäude wie folgt festgelegt:

Gebäude Nr.	NHK 2010 – Typ	Beschreibung des NHK 2010 - Typ	GND gemäß ImmoWertV 2021	festgelegte GND
1	1.11	Freistehende Einfamilienhäuser KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG, Standardstufe 2-3 (inkl. Korrekturfaktor 1,05 f. freistehende Zweifamilienhäuser)	80 - 100 Jahre	90 Jahre

Hinweis: Zur Wahrung der Modellkonformität (siehe Erläuterungen zum Sachwertfaktor) wird die Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes mit 90 Jahren und das der Garage mit 60 Jahren festgelegt.

Restnutzungsdauer - § 4 ImmoWertV 2021

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des



Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die rein rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Im vorliegenden Fall wird für die einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeteile des Bewertungsgrundstücks unter Berücksichtigung des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungsstichtag die folgende Restnutzungsdauer ermittelt:

Wohnhaus		
Jahr der Verkehrswertermittlung		2026
tatsächliches Baujahr	-	1979
Alter	=	47 Jahre
festgelegte Gesamtnutzungsdauer		90 Jahre
Alter	-	47 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	=	43 Jahre
Zuschlag aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen	+	4 Jahre
Restnutzungsdauer wegen Modernisierung	=	47 Jahre
modifiziertes Baujahr	=	1983

Begründung und Herleitung der Restnutzungsdauer wegen Modernisierungen:

Im Bewertungsobjekt sind folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden:

- Fenster mit mechanischen Vorbau-Rollläden ausgestattet sowie Sanierung Klappläden

Es gilt gem. ImmoWertV 2021 Anlage 2 jedoch zu beachten, dass bei Modernisierungsmaßnahmen, die weiter zurück liegen, zu prüfen ist, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben. Somit ergibt sich der folgende Modernisierungsgrad:

Modernisierungsmerkmale	max. Punkte	tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom/Gas/Wasser/Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	6



Die Punktevergabe erfolgte auf Grundlage der Anlage 2 der ImmoWertV 2021.

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen gibt die ImmoWertV 2021 nachstehende Formel vor:

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

Mit folgenden Vorgaben für die Variablen a, b und c sowie dem relativen Alter, ab dem die obige Formel angewendet werden darf.

Modernisierungs- punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60%
1	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5000	1,1000	1,000	20%
9	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17	0,2260	0,4990	0,9442	11%
18	0,2000	0,4400	0,9420	10%
19	0,2000	0,4400	0,9420	10%
20	0,2000	0,4400	0,9420	10%

Damit ergibt sich für das Bewertungsobjekt:

relatives Alter = $\text{Alter} / \text{Gesamtnutzungsdauer} \times 100 = 47 / 90 \times 100 = 52,2 \%$
Die obige Formel ist anwendbar, da das relative Alter von 25 % im vorliegenden Fall erreicht wird.

Modernisierungsgrad 6 Punkt

Restnutzungsdauer wg. Mod. $= 0,6150 \times 47^2/90 - 1,3385 \times 47 + 1,0567 \times 90$
 $= 15,09483 - 62,9095 + 95,103$
 $= 47,2883333 \text{ Jahre}$
= 47 Jahre



Alterswertminderungsfaktor - § 38 ImmoWertV 2021

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (ggf. wegen Modernisierung) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige, lineare Wertminderung zugrunde zu legen. In Abhängigkeit vom Herleitungsmodell der Marktanpassungsfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses kann jedoch auch ein anderes Abschreibungsmodell wie beispielsweise nach Ross oder Vogels zur Anwendung kommen. Da im vorliegenden Fall für die zu bewertende Objektart vom zuständigen Gutachterausschuss Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens) abgeleitet wurden, wird die gem. ImmoWertV übliche und dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses entsprechende, lineare Alterswertminderung in Ansatz gebracht:

	Gebäude Doppelhaushälfte
Gesamtnutzungsdauer	90 Jahre
Restnutzungsdauer wegen Modernisierungen	47 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	47/90 = 0,522

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - § 8 ImmoWertV 2021

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze, durch Herabsetzen der Restnutzungsdauer oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da im Rahmen der Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei - augenscheinlich - untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens – Sachverständigen erforderlich). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Die beim Ortstermin vorgefundenen bautechnischen Beanstandungen sowie der vorhandene Instandhaltungs- und Modernisierungszustand werden ggf. durch einen pauschalen Ansatz berücksichtigt. Gemäß § 8 ImmoWertV 2021 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bewertungsfall sind **folgende** besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt mit einem gesonderten Ansatz:

Kosten (Schadensbehebung)	
Wasserschaden KG + Decke EG (mit Reparatur von Fußbodenheizleitungen)	19.700,- €
Leitungen (Wasser/Abwasser/Elektro) verschließen u. verputzen	3.400,- €
Reparaturen Fenster / Türen	1.700,- €
Reparatur/Sanierung Fassaden + Balkone Wohnhaus u. Garagen (Algenbefall, Fassaden/Farbabplatzung)	8.900,- €
Maßnahme Abdichtung/Sockelanschluss (aufwandsabhängig je nach Verfahren Innen- o. Außenabdichtung)	28.000,- €
Kosten Schadensbehebung - Gesamt	61.700,- €



Außenanlagen - § 36 ImmoWertV 2021

Außenanlagen sind die außerhalb der Gebäude befindlichen und mit dem Grundstück fest verbundenen baulichen Anlagen (insbesondere Versorgungs- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zum Anschluss an das öffentliche Netz, Einfriedungen, Wege- und Hofbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). I.d.R. werden diese mit einem Prozentsatz von 2 – 8 % des Gebäude-Sachwerts berücksichtigt. Im vorliegenden Gutachten wird für die wertbeeinflussenden Außenanlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Anpflanzungen, Wege, Einfriedungen, ...) ein gewählter Wert von pauschal **3,0 %** des Gebäudezeitwertes (inkl. BNK) in Ansatz gebracht.

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor - § 39 ImmoWertV 2021

Mittels Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise bereits berücksichtigt worden sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 34 BauGB zu beurteilen. Sachwertfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet wurden.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses
- der Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht 2017)
- ggf. der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und
- ggf. den eigenen Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt sind, in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes, der Bodenwertklasse und der Objektart, vom Gutachterausschuss Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) abgeleitet worden. Die Sachwertfaktoren sind auf Grundlage des folgenden Modells abgeleitet worden:

- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren gem. Sachwertrichtlinie
- Brutto – Grundfläche nach DIN 277-1:2005-02
- Kostenkennwerte nach NHK 2010
- durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer: 80 - 100 Jahre (EFH/ZFH/DHH)
- Korrekturfaktoren Gesamt 1,00

[Regionalfaktor (Bayern zw. 1,05 – 1,10) = 1,05 (gewählt)

Korrekturfaktor Marktlage (mittelmäßig; 0,90 – 1,10) 0,95 (gewählt)]

- Altersabschreibung: linear

Dabei wurden weiterhin berücksichtigt:

- Zeitwert der Nebengebäude, Außenanlagen (3 %),

Vom örtlichen Gutachterausschuss sind für die zu bewertende Objektart keine Sachwertfaktoren abgeleitet worden. Im vorliegenden Gutachten auf die Auswertung und Sachwertfaktoren von Sprengnetter zurückgegriffen. Modellkonform wird im vorliegenden Gutachten die Sachwertberechnung auf Grundlage der NHK 2010 und dem entsprechenden Modell von Sprengnetter zur Ableitung der Sachwertfaktoren durchgeführt. Sachwertfaktor mit einem Wert für BRW-Niveau bis 95 €/m² von 0,92.

Flächen (Brutto-Grundfläche)

Die zur Berechnung erforderlichen Flächen und Massen wurden aus den vorgelegten Unterlagen übernommen, überschlägig geprüft bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen und den Erkenntnissen aus dem Ortstermin überschlägig, jedoch mit für die Immobilienbewertung hinreichender Genauigkeit ermittelt (vgl. Anlagen).

Gebäude Nr.	Art des Gebäudes	vorhandene Brutto-Grundfläche (BGF)	Erläuterungen
1	Zweifamilienwohnhaus	719 m²	vgl. Anlagen
2	Garagen	50 m²	vgl. Anlagen



6.2.1 Sachwertberechnung

Wertermittlungsstichtag (WEST):
bundesdurchschnittlicher Baupreisindex zum WEST:

12.01.2026
190,7 (2010 = 100)

Gebäude freistehendes Zweifamilienwohnhaus:
Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2010:

Eigenschaften des tabellierten NHK-2010-Standardgebäudes:

1. Nutzungsgruppe: Einfamilienhäuser (Korrekturfaktor f. Zweifamilienhaus berr.)
Gebäudeart: freistehend
Gebäudetyp: Typ 1.11 (KG, EG, OG, DG voll ausgebaut)
Standardstufe: 2,6

NHK 2010 Kostenkennwert

777,75 €/m² BGF

Dieser Kostenkennwert ist für Typ 1.11 wie folgt ermittelt worden:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung			0,5	0,5		9
sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.11	655,-	725,-	835,-	1.005,-	1.260,-	
Gebäudestandardkennzahl						2,455
Korrekturfaktor 1,05 (ZFH)						2,578

Außenwände	1,0 x 23 % x 725,-	166,75 €/m² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 725,-	108,75 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 725,-	79,75 €/m² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11 % x 725,- + 0,5 x 11 % x 835,-	39,88 €/m² BGF 45,92 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 835,-	91,85 €/m² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 835,-	41,75 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9 % x 725,- + 0,5 x 9 % x 835,-	32,63 €/m² BGF 37,57 €/m² BGF
Heizung	0,5 x 9 % x 835,- + 0,5 x 9 % x 1.005,-	37,57 €/m² BGF 45,23 €/m² BGF
sonstige technische Ausstattung	1,0 x 6 % x 835,-	50,10 €/m² BGF
Kostenkennwert		777,75 €/m² BGF

Die zeitliche Anpassung des NHK-Kostenkennwertes an den Wertermittlungsstichtag (WEST) erfolgt über den bundesdurchschnittlichen Baupreisindex (BPI):

$777,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,907 = (1.483,17 \text{ €/m}^2 \text{ BGF})$

gerundet: **1.500,- €/m² BGF**



Sachwertberechnung		Gebäude Zweifamilienhaus
		Typ 1.11
Objekt- und ausstattungsbezogener NHK-Wert am WEST	=	1.483,17 €/m ²
Brutto-Grundfläche (BGF)	x	719,09 m ²
Herstellungskosten (inkl. BNK)	=	1.066.532,72 €
Herstellungskosten Gesamt (inkl. BNK)	=	1.066.532,72 €
besondere Bauteile (Balkone/Überdachung/PV-Anl.):	+	20.500,- €
Herstellungskosten (inkl. BNK)	=	1.087.032,72 €
Korrekturfaktor (S. 41)	x	1,00
Alterswertminderungsfaktor	x	0,522
vorl. Sachwert inkl. BNK	=	567.431,08 €
Zeitwert der Nebengebäude inkl. BNK (Garage)	+	13.300,- €
Gebäudezeitwert (inkl. besonderer Bauteile und Einrichtungen)	=	580.731,08 €
Betrag der Außenanlagen als Zeitwert inkl. BNK (hier: 3 %)	+	17.421,93 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (Zeitwerte)	=	598.153,01 €
Bodenwert	+	61.267,40 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	=	659.420,41 €
Sachwertfaktor	x	0,92
marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	=	606.666,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (siehe S. 41)	-	61.700,- €
Sachwert	=	544.966,78 €
gerundeter Sachwert	=	545.000,- €

6.3 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 2021 – Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Preisbildung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten und rein gewerblich genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die Restnutzungsdauer) ermittelt.

Wohnflächen / Nutzflächen / sonstige Flächen / Sonstiges

Die Angaben über Wohnflächen / Nutzflächen / sonstige Flächen / Sonstiges wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen, überschlägig auf Plausibilität geprüft bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen und den Erkenntnissen aus dem Ortstermin überschlägig ermittelt (vgl. Anlage). Im vorliegenden Fall sind folgende Daten als Berechnungsgrundlage ermittelt worden:

Objekt	Art der Nutzung	Ort	Größe und Einheit	vgl. hierzu Anlage
Gebäude ZFH	Wohnfläche	EG + OG + DG	395,88 m ²	8



Reinertrag / Rohertrag - § 31 ImmoWertV 2021

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV 2021 umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind dabei nicht allein die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblichen Mieten zugrunde zu legen. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist somit die, aus dem Grundstück marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aus Mietspiegeln als mittelfristiger Durchschnittswert (vgl. Anlagen), aus Internetrecherchen bei Immobilienbörsen und ggf. den tatsächlichen Erträgen des Bewertungsobjektes abgeleitet. Festlegung Mietpreis siehe Berechnung (Anlage 9). Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten Mietzinsen als marktüblich und nachhaltig erzielbar zu betrachten:

Objekt	Nutzungsart	Größe und Einheit	Datenquelle
Gebäude ZFH	Wohnfläche	7,02 €/m² pro Monat	vgl. Anlagen
Garage	KFZ	50,- € pro Monat	vgl. Anlagen

Bewirtschaftungskosten - § 32 ImmoWertV 2021

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile nach § 32 ImmoWertV 2021 werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden modellkonform gem. Anlage 3 der ImmoWertV 2021 zugrunde gelegt und sind wie folgt angegeben:

Verwaltungskosten	Basiswert gem. ImmoWertV 2021 (Anl. 3 - Stand 01.01.2002)	Basiswert gem. ImmoWertV 2021 (Anl. 3 - Stand 01.01.2023)
je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern	230,- €	339,- €
je Garagen- oder Einstellplätze	30,- €	44,- €
je Eigentumswohnung	275,- €	405,- €
in % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung	3 %	3 %
Instandhaltungskosten		
Instandhaltungskosten je m² Wohn-/Nutzfläche, wenn die Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden	9,- € (Wohnen)	13,20 € (Wohnen)
je Garage oder Einstellplatz einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen	68,- €	100,- €
Modell 2016 der AGVGA-NRW ohne Kosten für Schönheitsreparaturen		Keine Angaben
Mietausfallwagnis		
bei Wohnnutzung	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages
bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung	4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages	4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages



Grundlage der Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021 bilden Angaben der II. Berechnungsverordnung vom 01.01.2002. Diese Bewirtschaftungskosten werden alle drei Jahre über den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes angepasst. Gem. ImmoWertV 2021 erfolgt zur Vermeidung von Wertsprüngen die jährliche Wertfortschreibung mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober des jeweiligen Vorjahres erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

Der Verbraucherpreisindex wurde mit den Daten von 2023 und den daraus gezogenen Angaben berechnet. Die Angaben sind in der oben abgebildeten Tabelle auszugsweise dargestellt, um die Berechnungsgrundlage darzulegen.

Berechnung für die Bewirtschaftungskosten der PV-Anlage:

Betriebskosten jährlich	
Versicherung	200,- €
Wartung	150,- €
Gebühren (Monitoring, Buchf. usw.)	150,- €
Gesamt	500,- €

Berechnung der Überschüsse erfolgt mittels Abzinsungsfaktor, um den Gegenwartswert für die PV-Anlage bei Erwerb (2026) zu ermitteln. Angenommener Zinssatz 2 %.

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n}$$

$$\text{AF} = \frac{1}{1.002^8} = 0.9841430453$$

Jahr	Einspeise- vergütung (€)	Ersparte Stromkosten (€)	Gesamt- ertrag (€)	Betriebs- kosten (€)	Überschuss-/ Unterdeckung (€)	Abzinsungs- faktor (0,98) Wert in €
2026	642,-	892,-	1.534,-	500,-	1.034,-	1.013,32
2027	655,-	930,-	1.585,-	500,-	1.085,-	1.063,30
2028	653,-	949,-	1.601,-	500,-	1.101,-	1.078,98
2029	650,-	968,-	1.618,-	500,-	1.118,-	1.095,64
2030	648,-	987,-	1.635,-	500,-	1.135,-	1.112,30
2031	646,-	1.007,-	1.653,-	500,-	1.153,-	1.129,94
2032	644,-	1.027,-	1.671,-	500,-	1.171,-	1.147,58
2033	642,-	1.048,-	1.689,-	500,-	1.189,-	1.165,22
2034	640,-	1.069,-	1.708,-	500,-	1.208,-	1.183,84
Gegenwartswert der Anlage bei Erwerb im Jahr 2026						9.9990,12

Der geschätzte Ertragswert der PV-Anlage (9.9990,12 €) wird ermittelt auf (gerundet) **10.000,- €**.



Im vorliegenden Falle setzten sich die Bewirtschaftungskosten des Bewertungsobjektes wie folgt zusammen:

Verwaltungskosten Wohnhaus	1 Einheit x 399,00 €/a =	339,00 €/a
Verwaltungskosten Garage	2 Garage x 44,00 €/a =	88,00 €/a
Instandhaltungskosten Wohnhaus	395,88 m² Wfl. x 13,20 €/m²/a =	5.225,62 €/a
Instandhaltungskosten Garage	2 Garage x 100,00 €/a =	200,00 €/a
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrages =	690,98 €/a
Summe der Bewirtschaftungskosten		6.543,60 €/a
Summe der Bewirtschaftungskosten PV-Anlage		500,00 €/a
Gesamtsumme Bewirtschaftungskosten		7.043,60 €/a
(entspricht ca. 20,39 % des Jahresrohertrages)		

Liegenschaftszinssatz - § 33 ImmoWertV

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar und wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und entsprechenden Reinerträge für gleichartige Grundstücke (bebaut/genutzt) unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt. Der Liegenschaftszinssatz ist ein fiktiver Zinssatz, welcher sich aus der tatsächlichen Miete im Verhältnis zum Wert des Grundstücks berechnet.

Für vergleichbare Immobilien (wie Bewertungsobjekt) im ländlich geprägten Bereich werden Zinssätze mit einer Spanne von 2,0 – 3,0 % vorgeschlagen. Für das zu bewertende Grundstück wird aufgrund der Lage, der Größe des Objektes ein mittlere Wert als angemessen angenommen. Somit wird ein gewählter Liegenschaftszinssatz von **2,50 %** in Ansatz gebracht.

- Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 2021 bzw. AGVGA-NRW
- Gesamtnutzungsdauer grundsätzlich zwischen 80 – 100 Jahre (gewählt 90 Jahre)
- Objekte mit einer Wohnfläche 100 m² und mehr

Auf eine zusätzliche Marktanpassung gem. § 7 Abs. 3 ImmoWertV 2021 wird zur Wahrung der Modellkonformität verzichtet und der Marktanpassungsfaktor mit 1,0 in Ansatz gebracht.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

siehe Sachwertermittlung – Erläuterung der Wertermittlungsansätze
Ansatz hier analog

Barwertfaktor

Nach § 34 ImmoWertV sind der Kapitalisierung und der Abzinsung Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu berechnen:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n}$$

Abkürzungen hierzu: $q = 1 + LZ$
 $LZ = \frac{p}{100}$

LZ	= Liegenschaftszinssatz
p	= Zinsfuß
n	= Restnutzungsdauer



Berechnung Bewertungsobjekt:

LZ	= Liegenschaftszinssatz = 0,025
p	= Zinsfuß = 2,5
n	= Restnutzungsdauer = 47 Jahre
q	= 1 + 0,025 = 1,025

$$KF = \frac{1.025^{47} - 1}{1.025^{47} \cdot (1.025 - 1)} = 27.46748255$$

$$AF = \frac{1}{1.025^{47}} = 0.3133129362$$

6.3.1 Ertragswertberechnung

		Erträge je Ertragsart	Größe Ertragseinheit	Monat e/Jahr	Jahresrohertrag in [€/a]
Nr.	Ertragsart				
1.	Erträge aus Wohnflächenvermietung	7,02 €/m²	395,88 m²	12	33.348,93 €
2.	Erträge aus Garagenvermietung	50,- €/Stpl.	2	12	1.200,- €
Summe = marktüblicher Jahresrohertrag					34.548,93 €
Bewirtschaftungskosten in [%]				20,39 %	
Betrag der Bewirtschaftungsk.				6.543,60 €	
sonstige, bekannten Bewirtschaftungskosten (PV-Anlage)		+		500,- €	
Summe der Bewirtschaftungskosten		-		7.043,59 €	
Jahresreinertrag		=		27.505,33 €	
Liegenschaftszinssatz in [%]				2,50	
rentierlicher Bodenwertanteil				61.267,40 €	
Reinertragsanteil des Bodens		-		1.531,69 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen		=		25.973,65 €	
Liegenschaftszinssatz in [%]				2,50	
Restnutzungsdauer in Jahren				47	
Barwertfaktor gem. Anlage 1 ImmoWertV		·		27,47	
Ertragswert der baulichen Anlagen		=		713.430,82 €	
rentierlicher Bodenwertanteil		+		61.267,40 €	
vorläufiger Ertragswert		=		774.698,22 €	
Marktanpassung		x		1,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		=		774.698,22 €	
bautechnische Beanstandungen (siehe S. 41)		-		61.700,- €	
besondere Bauteile (Balkone/Überdachung):		+		20.500,- €	
nicht rentierlicher Bodenwertanteil		+		/	
Ertragswert		=		733.498,22 €	
gerundeter Ertragswert		=		733.000,- €	



6.4 Vergleichswertermittlung gem. § 24 - 26 ImmoWertV 2021

Das Vergleichswertverfahren ist geregelt in § 24 – 26 ImmoWertV 2021. Danach kann der vorläufige Vergleichswert ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors.

Das Vergleichswertverfahren kann zur Herleitung des Verkehrswertes in erster Linie bei unbebauten und bebauten Grundstücken angewendet werden, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind. Zu nennen sind dabei insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungshäuser) und Garagen. Die Praxis zeigt jedoch, dass das Vergleichswertverfahren oftmals nur bei unbebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen herangezogen werden kann.

Die praktische Bedeutung ist wegen der oftmals fehlenden Vergleichbarkeit der heranzuziehenden Objekte hinsichtlich sämtlicher Grundstücksmerkmale sowie der fehlenden Daten in den Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse sehr gering.

Für den hier vorliegenden Fall einer Doppelhaushälfte liegen in der Kaufpreissammlung des Sachverständigen keine vergleichbaren Objekte vor. Eine Erhebung beim zuständigen Gutachterausschuss ergab, dass die in der Kaufpreissammlung vorliegenden Kaufpreise bzw. Objekte nicht vergleichbar waren. Insbesondere konnte die dem Kaufpreis zugrunde gelegten Grundstücksmerkmale bezüglich Zustand, Ausstattung und Lage nicht festgestellt werden.

6.5 Verkehrswertermittlung/Ergebnis

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV 2021). Nach ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des Gutachterausschuss Lkr. Haßberge und Schweinfurt, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes **nur am Ergebnis des Sachwertverfahrens**. Die Ergebnisse der weiteren angewendeten Wertermittlungsverfahren stützen dabei dieses Ergebnis.

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche, wirtschaftliche und tatsächliche Gegebenheiten, Erschließungszustand und Marktlage zum Wertermittlungsstichtag **12.01.2026** (=Qualitätsstichtag) wird der Verkehrswert mit folgendem Ergebnis ermittelt:

Flur-Nr. 1910/3	Theodor-Heuss-Str. 7	545.000,- €
------------------------	-----------------------------	--------------------

Plausibilisierung des Verkehrswertes:

gerundete Verfahrensergebnisse:

Bodenwert	61.000,- €
Ertragswert	733.000,- €
Sachwert	545.000,- €

Der ermittelte Ertragswert liegt weniger als 30 % oberhalb des ermittelten Sachwertes und stützt damit das Ergebnis der Sachwertermittlung ebenfalls.



7. Schlusserklärung des Sachverständigen

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Aufgestellt:

Schweinfurt, den 16.04.2026

Manuela Kenntner
Architektin B.A.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verfasser gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

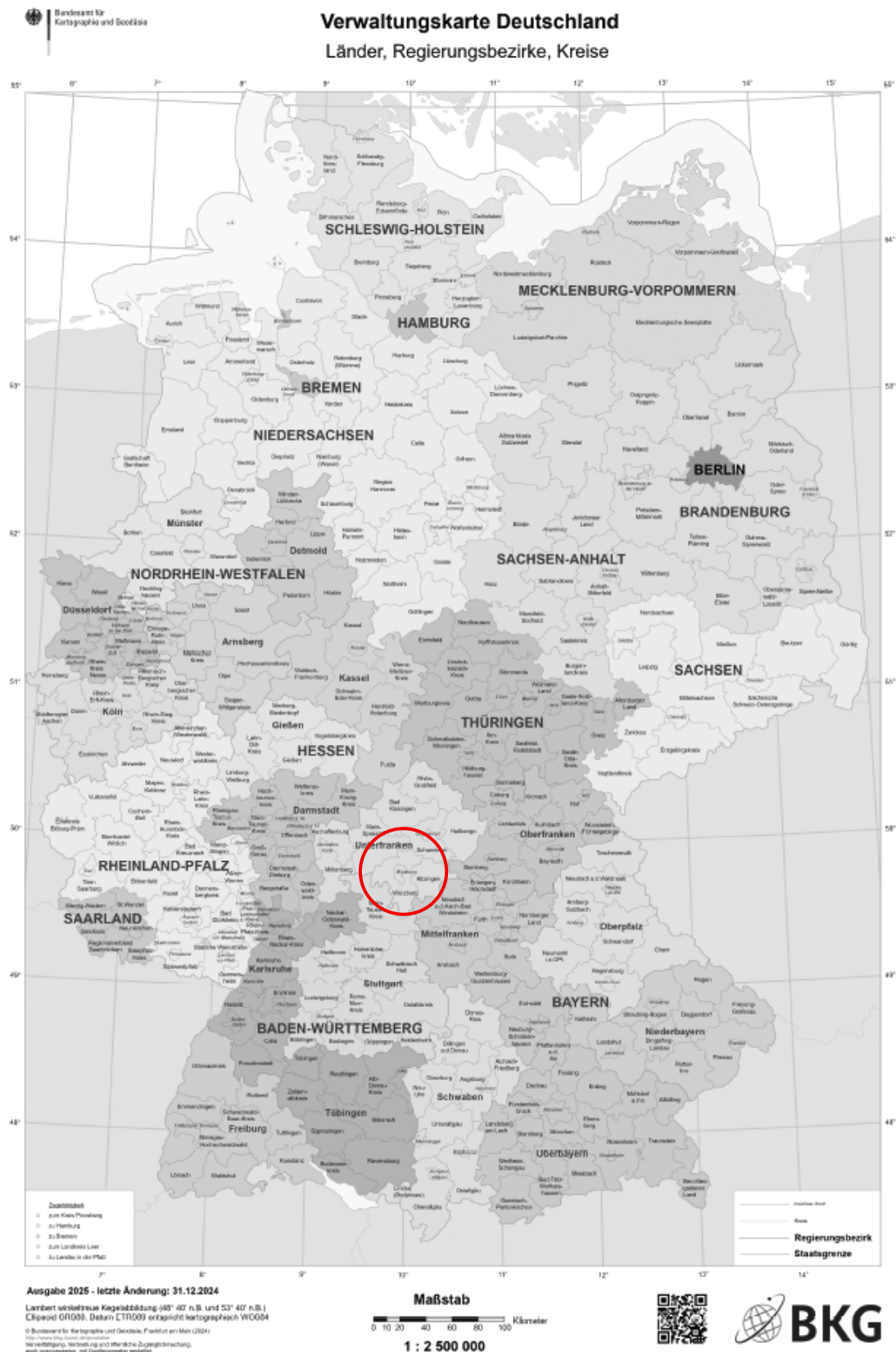
Anlagenverzeichnis

	Seite
1. Lagepläne zum Wertermittlungsobjekt	50 - 53
2. Flurkarte	54
3. Fotodokumentation des Ortstermins (15 Fotos)	55 - 60
4. Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)	61 - 67
5. Bebauungsplan aktuelle Fassung (inkl. Textl. Festsetzung v. ae07 + ae10)	68 - 71
6. Bodenrichtwertkarte und Erläuterung der Karte (Gemeinde Schwanfeld)	72
7. Auszüge aus dem statistischen Bundesamt	73
8. Massen- und Flächenberechnung	74 - 75
9. Festlegung des marktüblichen, nachhaltig erzielbaren Mietzinses	76
10. Auszüge aus der ImmoWertV 2021	77



Anlage 1: Lagepläne des Objekts

Karte 1: Umgebungskarte Deutschland



Quelle: Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG [2026];

Nutzungsbedingungen: http://sq.geodatenzentrum.de/web_public/nutzungsbedingungen.pdf

Nutzungsbedingungen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/nutzungsbedingungen.pdf

Karte 3: Topographischer Kartenausschnitt Schwanfeld und Umland



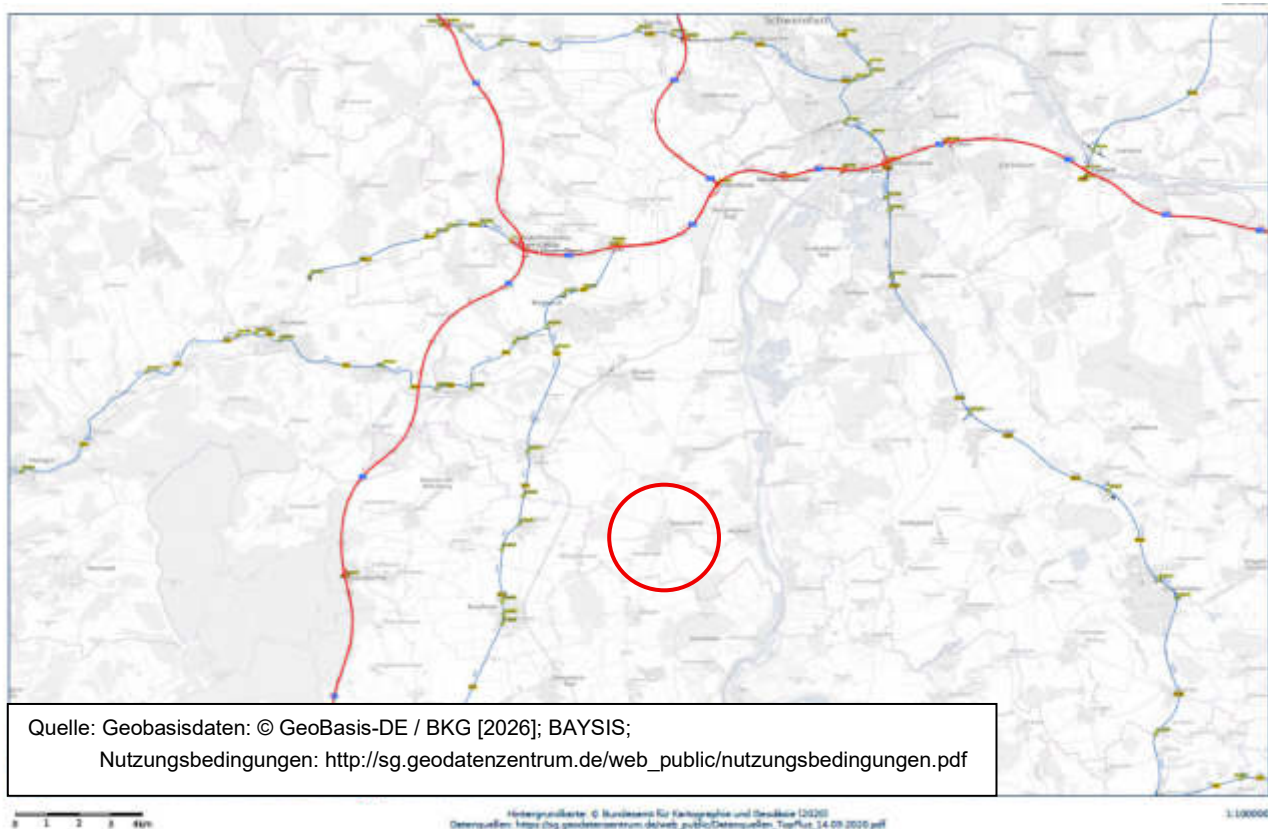
Karte 4: Luftbild Schwanfeld



Karte 5: Umgebungskarte von Schwanfeld



Karte 6: Verkehrsanbindung (hier farbig markiert Bundesstraße u. Autobahn) Schwanfeld





Anlage 2: Flurkarte vom 12.11.2025

Quelle: ADBV Schweinfurt



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Schweinfurt**
Mainberger Straße 14
97422 Schweinfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 12.11.2025

Flurstück: 1910/3
Gemarkung: Schwanfeld

Gemeinde: Schwanfeld
Landkreis: Schweinfurt
Bezirk: Unterfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

Dieser Auszug stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

**Amt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung**
Mainberger Straße 14
97422 Schweinfurt
Tel. (093 21) 2 09 38 - 0
Fax (093 21) 2 09 38 - 60



Anlage 3: Fotodokumentation des Ortstermins am 12.01.2026



Foto 1: Straßenansicht Nord (Wohnhaus)



Foto 2: Straßenansicht Nord (Erschließung, Zufahrt Garage West)



Foto 3: Grundstück Südseite/Gartenseite



Foto 4: Ostansicht (Balkonseite von DG)



Foto 5: Garten nach Westen fotografiert (Blickrichtung Garten/Haus)



Foto 6: Anliegerstraße Theodor-Heuss-Straße (Blickrichtung Osten)



Foto 7: KG Heizraum



Foto 8: KG Ölraum

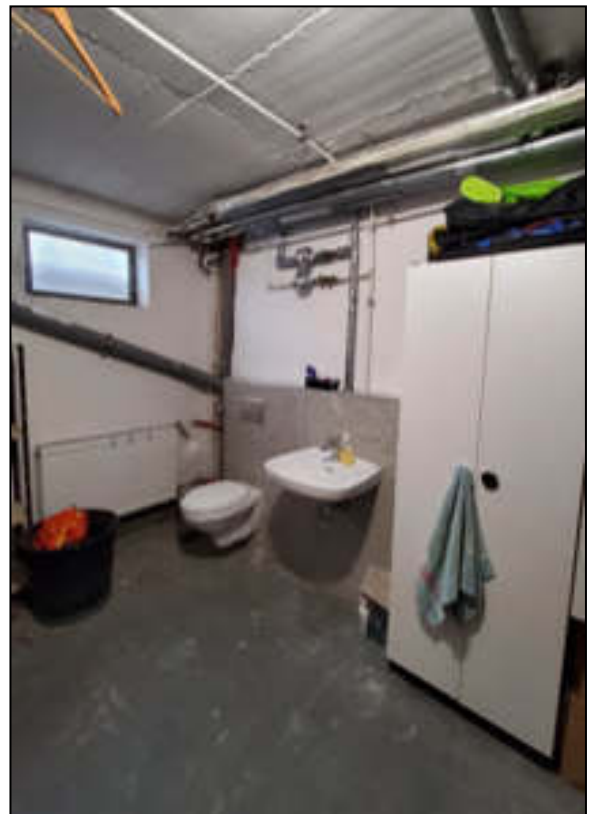


Foto 9: KG Abstellraum



Foto 10: EG Wohnzimmer



Foto 11:EG Wohnzimmer Ausgang Terrasse

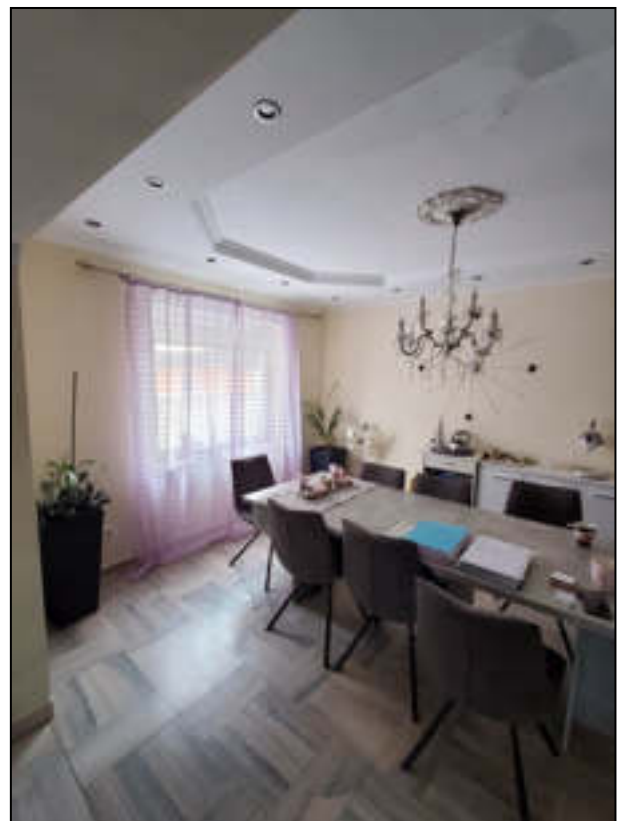


Foto 12: EG Esszimmer

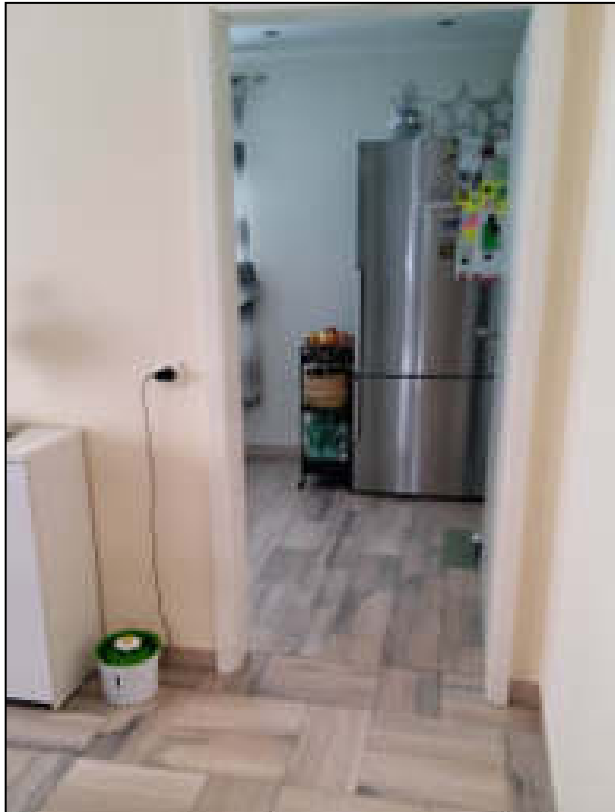


Foto 13: EG Esszimmer Eingang Küche

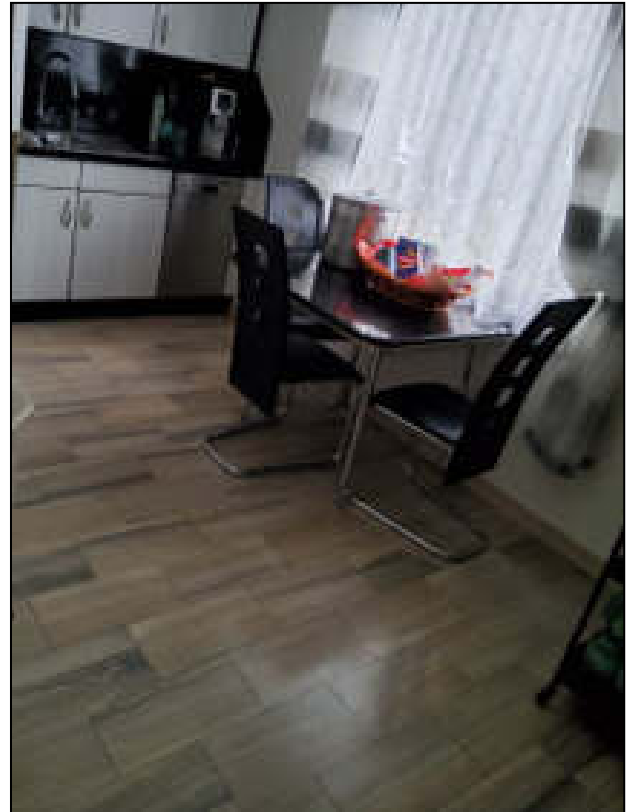


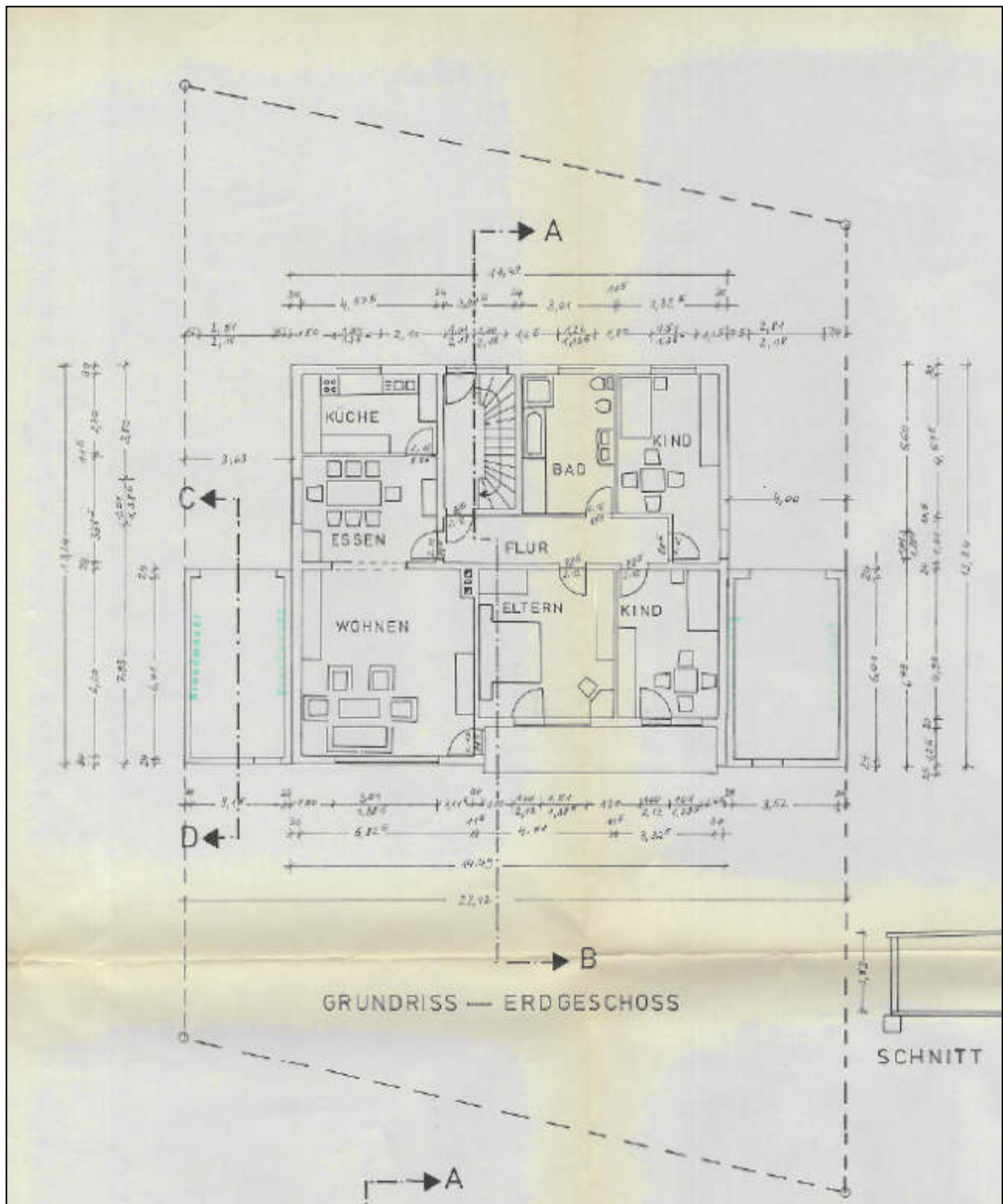
Foto 14: EG Küche



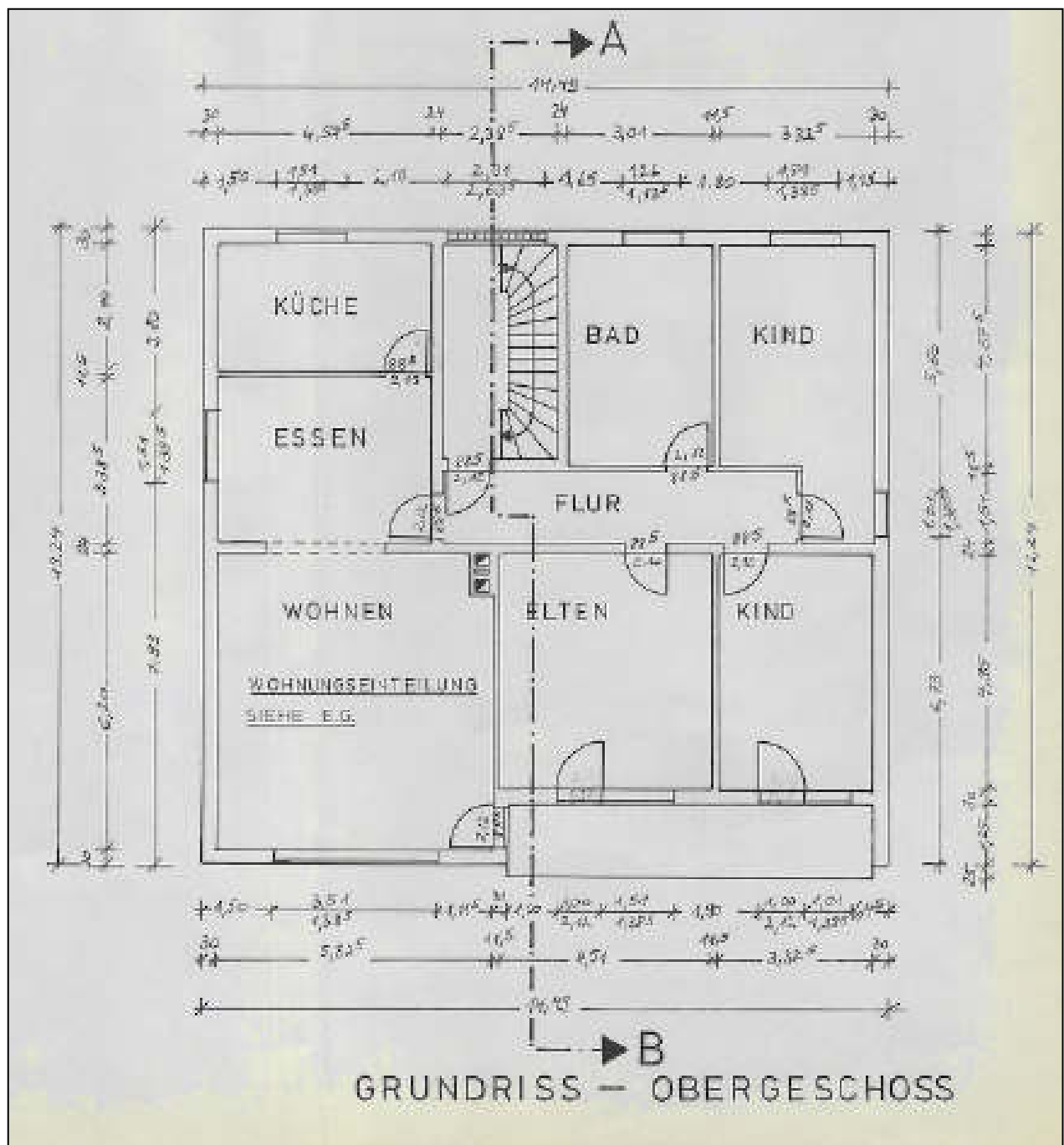
Foto 15: EG Bad



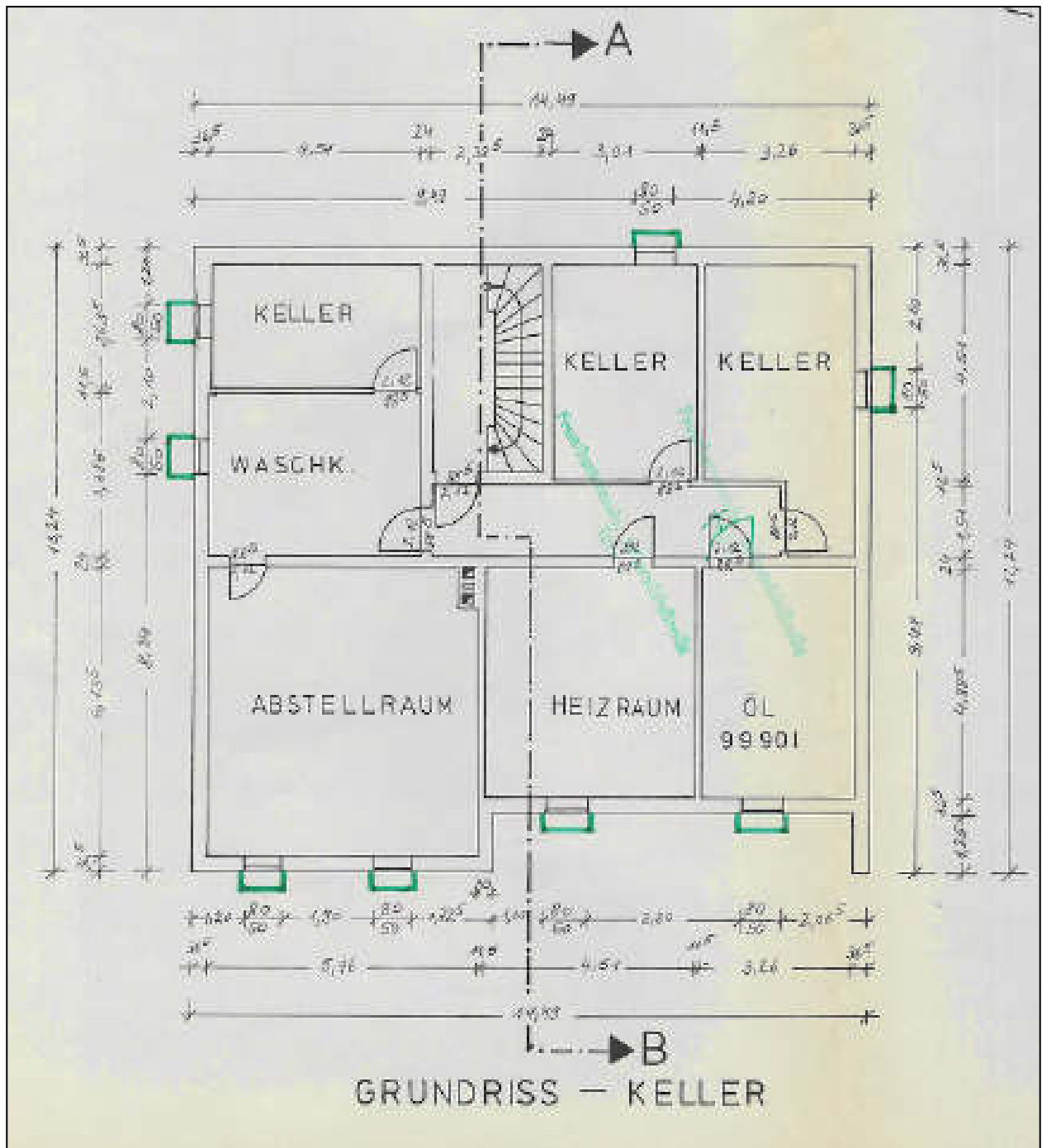
Anlage 4: Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnittzeichnung - nicht maßstäblich)



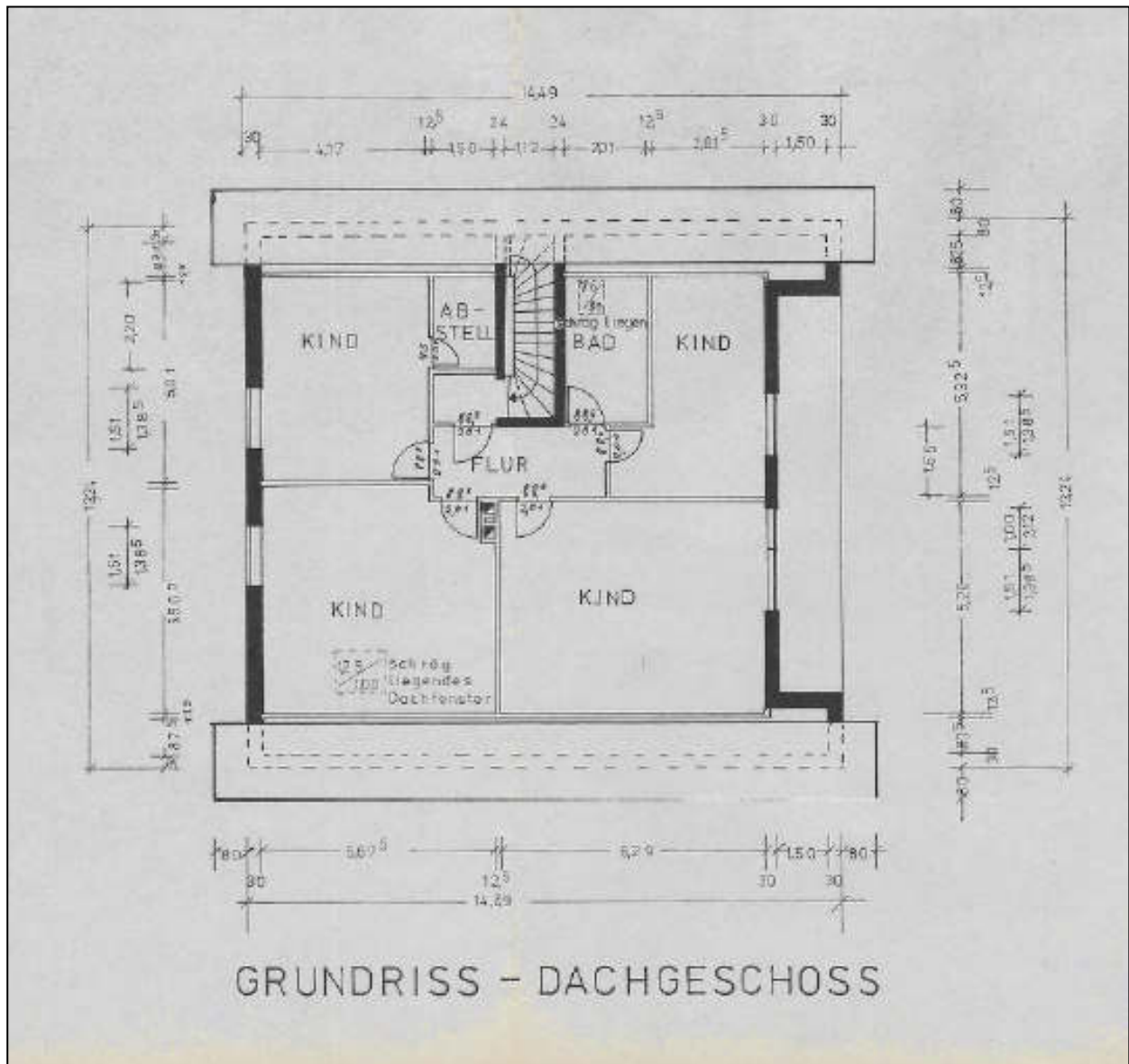
Genehmigungs-/Eingabeplan Nr. 1 – Grundrisse v. 25.04.1979



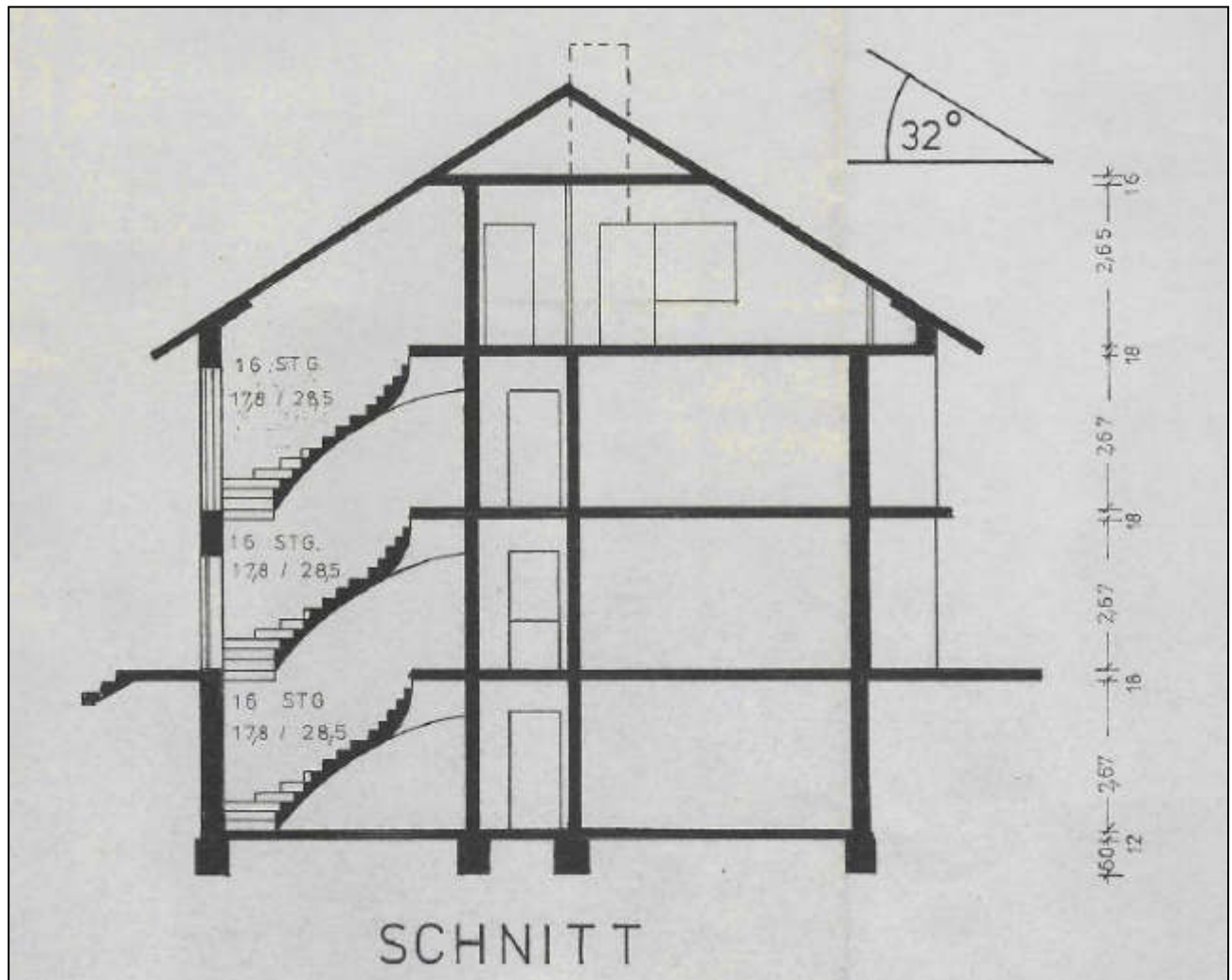
Genehmigungs-/Eingabeplan Nr. 1 – Grundrisse v. 25.04.1979



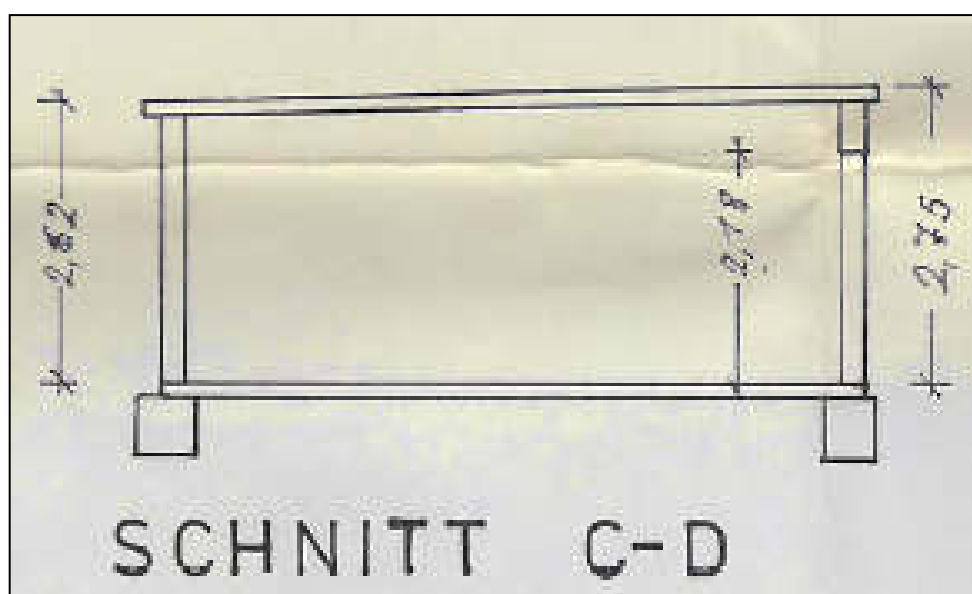
Genehmigungs-/Eingabeplan Nr. 1 – Grundrisse v. 25.04.1979



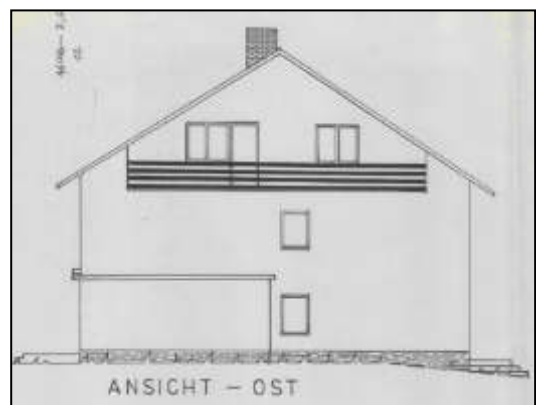
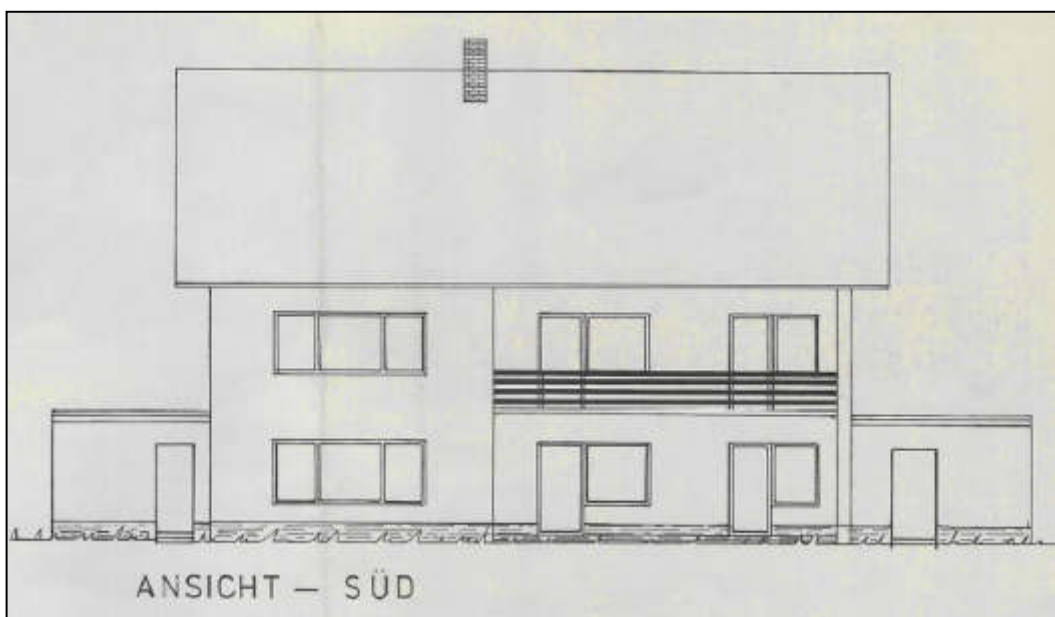
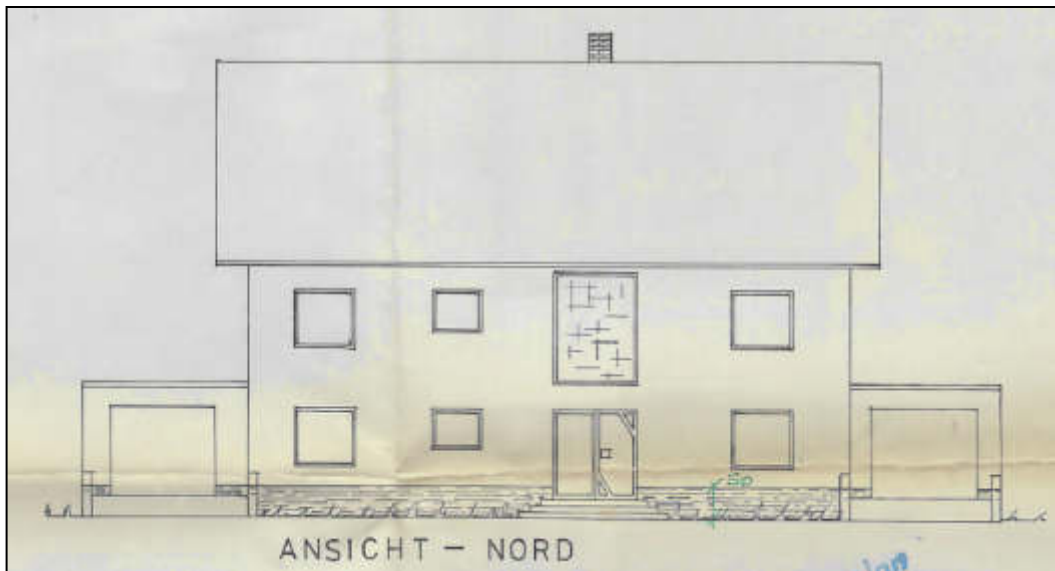
Tektur zum Eingabeplan Nr. 2 – Grundrisse v. 19.01.1981



Tektur zum Eingabeplan Nr. 2 – Schnitt v. 19.01.1981



Genehmigungs-/Eingabeplan Nr. 1 – Schnitt Garage v. 25.04.1979



Genehmigungs-/Eingabeplan Nr. 1 – Ansichten v. 25.04.1979



Genehmigungs-/Eingabeplan Nr. 1 – Lageplan v. 25.04.1979



**Anlage 5: Bebauungsplan, Gem. Schwanfeld, ae vom 01.04.1971
(inkl. Teilfestsetzung aus AE07 u. AE10)**

Quelle: (<http://www.landkreis-schweinfurt.de> vom 12.11.2025)

Plandarstellung/-ausschnitt
Bebauungsplan





Legende u. textliche Festsetzung
Bebauungsplan

Schwanfeld

OT Schwanfeld

Festsetzungen zum B-Plan „Nord-Westlicher Teil“

- Erstfassung

- inkl. Teilfestsetzungen aus AE 07 und AE 10 (s.u.)

GEMEINDE SCHWANFELD

LKR SCHWEINFURT

TEILBEBAUUNGSPLAN NORD WESTLICHER TEIL (ANSBACH)

Genehmigt nach § 11 BBauG i.V.m. der Verordnung vom 23.10.1968 (GVBl. S. 327) i.d.F. vom 25.11.1969 (GVBl. S. 370) mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 1.4.1971 Nr. II/2 - 867.

Schweinfurt, den 1.4.1971

Landratsamt
I.A.

(Beck)

Oberregierungsrat



0



20 KV FREILEITUNGEN
MIT EINGETR. LEITUNGSRECHT



ABBAUVERBOTSGEBIET
15m gemessen vom Rand der Fahrbahn-
decke (Art 23 Abs 16 Bay StWG)



BEISTEHENDE GEBÄUDE, BEI DENEN DAS MASS
DER BAULICHEN NUTZUNG IN DER GEGENWART
VORHANDENEN ART UND UMFANG ERHALTEN
WIRD.



SICHTDREIECK FREIHALTEN VON BEBAUUNG
BEPFLANZUNG, ABLAGERUNG USW. IN DER HO-
HE 0,80 m



Legende u. textliche Festsetzung
Bebauungsplan



Zusätzliche Festsetzungen aus AE 07:

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Nord-Westlicher-Teil" in der Fassung vom 16.01.70 mit seinen
gesamten Änderungen gelten folgende schriftliche und
zeichnerische Festsetzungen:

- | | |
|---|---|
| <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-bottom: 2px;"></div> | <p>1-geschossige Bauweise mit Satteldach 23° - 38°
Ausbau des Dachgeschosses zulässig</p> <p>U + E, bergseitige 1-geschossige Bauweise und
talseitige 2-geschossige Bauweise mit Satteldach
23° - 38°, Ausbau des Dachgeschosses zulässig</p> |
|---|---|

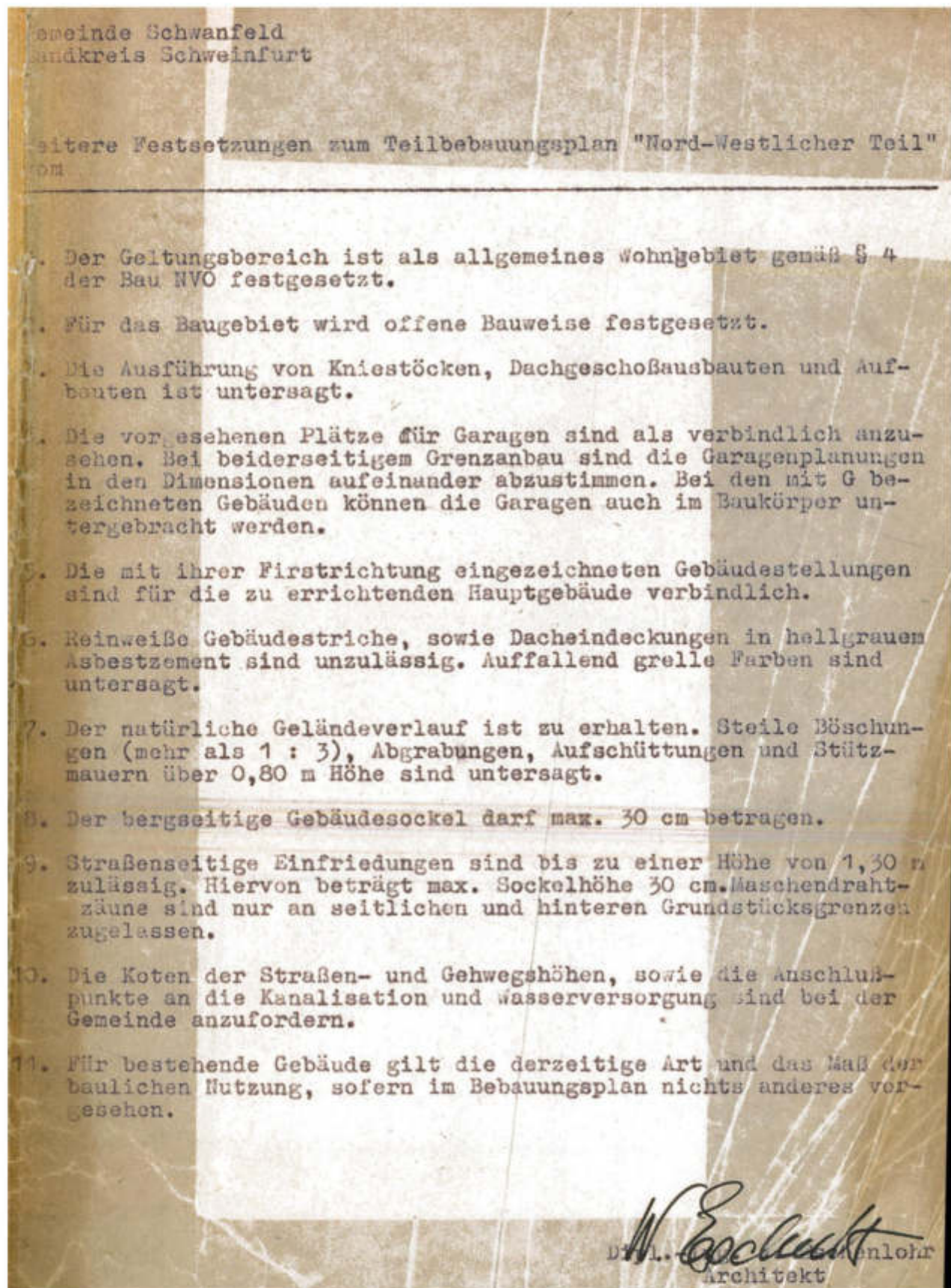
Zusätzliche Festsetzungen aus AE 10:

2. Festsetzungen für den Gesamtgeltungsbereich:

Garagen können Flach-, Pult- oder Satteldächer erhalten:
Garagen an den Grundstücksgrenzen sind mit Flachdächern, flachgeneigten
Pultdächern (Dachneigung max. 7°) oder Satteldächern (Dachneigung 35° ± 3°)
auszuführen. Auf benachbarten Grundstücken aneinander gebaute Garagen sind in
gleicher Ausführung (insbesondere Dachneigung, Gestaltung) zu errichten, wobei
die zunächst genehmigte Garage die Gestaltung vorgibt. Vor jeder Garage ist ein
Stauraum von 5 m einzuhalten. Satteldachgaragen, die in das Wohnhaus integriert
werden, haben die gleiche Dachneigung wie das Wohnhaus zu erhalten.



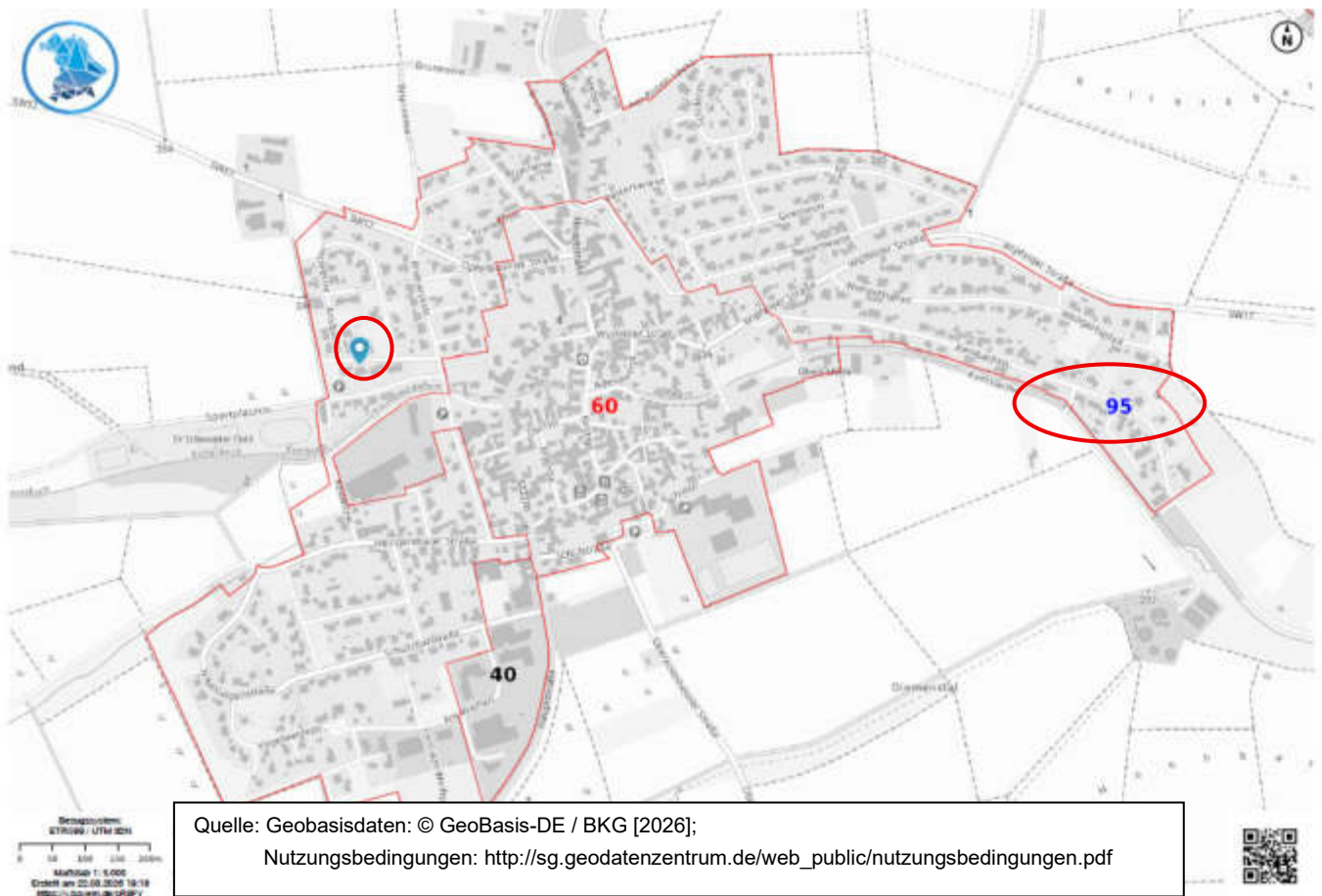
Legende u. textliche Festsetzung
Bebauungsplan





Anlage 6: Bodenrichtwertkarte vom 22.03.2026 der Gemeinde Schwanfeld

Quelle: (<http://www.bayernatlas.de> vom 22.03.2026)



Auskunft zu den Bodenrichtwerten

Gemeinde	Schwanfeld
Zuständiger Gutachterausschuss	Gutachterausschuss des Landkreises Schweinfurt
Gemarkungsnummer	001013
Gemarkungsname	Schwanfeld
Ortsteil	Schwanfeld
Bodenrichtwertnummer	17501012
Bodenrichtwert (Euro/ m²)	95
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	1

Theodor-Heuss-Straße 7 97523 Schwanfeld



Anlage 7: Auszüge aus dem Statistischen Bundesamts

(Quelle: www.destatis.de)

Konjunkturindikatoren

Preise

Baupreisindizes¹

Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden

einschließlich Umsatzsteuer

Originalwert 2021=100

Jahr, Quartal	Wohngebäude	Büro- gebäude	Gewerbliche Betriebs- gebäude
2025	IV 135,0	137,3	136,1
	III 134,3	136,4	135,5
	II 133,6	135,6	134,7
	I 132,6	134,5	133,6
2024	IV 130,8	132,6	131,8
	III 130,3	132,0	131,2
	II 129,4	131,0	130,3
	I 128,5	130,0	129,5
2023	IV 126,9	128,2	127,8
	III 126,4	127,6	127,3
	II 126,0	127,1	126,8
	I 125,0	126,0	125,9
2022	IV 121,7	122,8	122,8
	III 118,9	119,9	120,0
	II 115,9	116,7	117,0
	I 108,8	109,4	109,1
2021	IV 104,2	104,6	104,5
	III 102,1	102,2	102,2
	II 98,7	98,5	98,5
	I 95,0	94,7	94,8
2020	IV 90,9	90,6	90,6
	III 90,5	90,2	90,3
	II 92,6	92,3	92,3
I	92,2	91,9	91,9
1: Berichtsmonat im Quartal: I=Februar, II=Mai, III=August, IV=November. Februar 2020 Mecklenburg-Vorpommern und Februar 2021 Baden-Württemberg geschätzt.			

Stand 9. Januar 2026



Anlage 8: Überschlägige Flächenberechnungen

Vorbemerkung:

Die der überschlägigen Berechnung zugrunde liegenden Maße sind den zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. aus den Plänen heraus gemessen. Übernommene Maße wurden stichprobenartig auf Ihre Plausibilität hin geprüft. Eine Übereinstimmung der Maße und Flächen aus den Planunterlagen in Bezug auf die Ausführung kann nicht gewährleistet werden.

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Überschlägige Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach ImmoWertV in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02

Wohngebäude

Geschoss	Flächenfaktor/ Sonderform	Länge in [m]	Breite in [m]	Bereich (a, b, c)*	Brutto-Grundfläche [m²]		Erläuterungen
					Bereich a	Bereich b	
KG	1,00	13,24	6,42 ⁵	a	85,07 m²		E1
KG	1,00	11,99	8,06 ⁵	a	96,70 m²		E1
KG Gesamt					181,77 m²		
EG	1,00	13,24	6,42 ⁵	a	85,07 m²		E1
EG	1,00	11,99	8,06 ⁵	a	96,70 m²		E1
EG (Terrasse)	1,00	/	/	c	/		E2
EG Gesamt					181,77 m²		
OG	1,00	13,24	6,42 ⁵	a	85,07 m²		E1
OG	1,00	11,99	8,06 ⁵	a	96,70 m²		E1
OG (Balkon)	1,00	/	/	c	/		E2
OG Gesamt					181,77 m²		
DG	1,00	14,49	13,24	a	191,85 m²		E1
DG/Abzug Balkon					-18,07 m²		
DG (Balkon)	1,00	/	/	c	/		E2
DG Gesamt					173,78 m²		
Summen der Einzelbereiche in [m²] =					719,09		
Brutto-Grundfläche gesamt (Bereiche a + b) in [m²] =					719		

* Der Bereich c (gem. DIN 277 - nicht überdeckte Grundflächen und Rauminhalte) wird in der Verkehrswertermittlung bzw. in der NHK 2010 nicht gesondert erfasst. Flächen des Bereiches c werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung ggf. über „besonders zu veranschlagende Bauteile“ erfasst. Balkone sind, auch wenn sie überdeckt sind, dem Bereich c zuzuordnen und als besondere Bauteile zu erfassen.

Garagen

(Nebenanlagen dürfen bis zu 50 % bei GRZ überschritten werden, daher bei Berechnung halber Ansatz)

Geschoss	Flächenfaktor / Sonderform	Länge in [m]	Breite in [m]	Bereich (a, b, c)*	Brutto-Grundfläche [m²]		Erläuterungen
					Bereich a	Bereich b	
EG (West)	1,00	6,49	3,63	a	23,56 m²		E1
EG (Ost)	1,00	6,49	4,00	a	23,96 m²		E1
Summen der Einzelbereiche in [m²] =					49,52		
Brutto-Grundfläche gesamt (Bereiche a + b) in [m²] =					50		

* Der Bereich c (gem. DIN 277 - nicht überdeckte Grundflächen und Rauminhalte) wird in der Verkehrswertermittlung bzw. in der NHK 2010 nicht gesondert erfasst. Flächen des Bereiches c werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung ggf. über „besonders zu veranschlagende Bauteile“ erfasst.

Grundflächenzahl (max. GRZ nach BauNVO 0,60):

GRZ: $181,77 + (49,52/2) = 206,53 \text{ m}^2 : 701 \text{ m}^2 = \underline{0,295}$

Wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ (max. GFZ nach BauNVO 1,20):

WGFZ: $(EG) 181,77 + (OG) 181,77 + (DG) 173,78 = 537,18 \text{ m}^2 : 701 \text{ m}^2 = \underline{0,766}$

Erläuterungen: E1: vgl. Anlagen

E2: Erfassung über „besonderes Bauteil“ kein Massen-/Flächenansatz



Überschlägige Berechnung/Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen in Anlehnung an die II. BV (II. Berechnungsverordnung) bzw. Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Geschoss	Raumbezeichnung	Faktor	Fläche in m ²	NG*	Wohnfläche in m ²	Nutzfläche m ²	Erläuterungen
KG	Keller			WA		11,88	
KG	Waschküche			WA		15,27	
KG	Keller			WA		13,58	
KG	Keller			WA		17,14	
KG	Ölraum			WA		15,93	
KG	Heizraum			WA		22,03	
KG	Abstellraum			WA		34,94	
KG	Flur			WA		12,78	
Summe KG						143,55	
EG	Küche			W	11,98		
EG	Essen			W	15,61		
EG	Bad			W	13,35		
EG	Kind			W	17,12		
EG	Kind			W	15,96 ⁵		
EG	Eltern			W	21,66		
EG	Wohnen			W	34,65		
EG	Flur			W	12,40		
EG	Terrasse überd.	0,25	20,00 m ²	W	5,00		
Summe EG					147,73 ⁵		
OG	Küche			W	11,98		
OG	Essen			W	15,61		
OG	Bad			W	13,35		
OG	Kind			W	17,12		
OG	Kind			W	15,96 ⁵		
OG	Eltern			W	21,66		
OG	Wohnen			W	34,65		
OG	Flur			W	12,40		
OG	Balkon überd.	0,25	11,75 m ²	W	2,94		
Summe OG					145,67 ⁵		
DG	Kind			W	17,23		
DG	Kind			W	25,43		
DG	Kind			W	27,15		
DG	Kind			W	14,09		
DG	Bad			W	5,48		
DG	Flur			W	6,58		
DG	Abstellraum			W	2,12		
DG	Balkon überd.	0,25	17,57 m ²	W	4,39		
Summe DG					102,47		
Dach-/Spitzboden - für die Berechnung der Jahresroherträge nicht relevant, da nicht vermietbar, sondern lediglich als Nebennutzfläche verwendbar.							
Summe der Wohnflächen gem. WoFIV				W	395,88		m²
Summe der Nutzflächen für Wohnen und Arbeiten				WA		143,55	m²

* Bezeichnungen der Nutzungsgruppen (NG):

W = Wohnfläche gem. WoFIV

WA = Nutzfläche für Wohnen und Arbeiten gem. DIN 277 soweit noch nicht in W enthalten

**Anlage 9: Festlegung des marktüblich, nachhaltig erzielbaren Mietzinses**

a) Mietansätze Stadt Schweinfurt u. Landkreis (Stand: 01.01.2026)

Vergleichsmieten aus Internetrecherche unterschiedlicher Portale. Aus dem Mietdurchschnitt lassen sich für das Bewertungsobjekt folgenden Daten ableiten:

Bezugsgrößen:

Baujahr: bis 1980
Wohnfläche: 100 m² und mehr
Nettokaltmiete in € pro m²
Wohnfläche und Monat (Haus): 8,26 € (Mittelwert)
Nettokaltmiete in € pro m²
Wohnfläche und Monat (Wohnung): 7,02 € (Mittelwert)

b) Garagenstellplätze

Berechnung Mietpreis Garage:

Lt. Internetrecherche Mietpreisspanne von 30,00 – 50,00 € pro Stellplatz/Monat

gewählter Wert: 50,00 €/Mon.

Aufgrund der genannten Quellen werden für das Bewertungsobjekt die nachfolgenden als marktgerecht erachtet und für die Verkehrswertermittlung in Ansatz gebracht:

Mietzins Wohnen:	7,02 €/m²
Garage:	50,- €/Mon.



Anlage 10: Auszüge aus dem ImmoWertV 2021 (Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung)

Angaben für Ertragswertverfahren:

Bewirtschaftungskosten

entsprechend Anlage 3 ImmoWertV

Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nummer 2 ImmoWertV.

Verwaltungskosten*:

Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports	gewerbliche Nutzung
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Parkplatz	
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	

Instandhaltungskosten*:

Zeitraum	Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)	Garagen, Tiefgaragenstellplatz, Carports (jährlich je Parkplatz)
ab 01.01.2021	11,70 €/m²	88 €
ab 01.01.2022	12,20 €/m²	92 €
ab 01.01.2023	13,20 €/m²	100 €

Mietausfallwagnis:

- für Wohnnutzung 2 %
- für gewerbliche Nutzung 4 %



Literaturverzeichnis

Hans Otto Sprengnetter: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten", lose Blattsammlung, WertermittlungsForum Sinzig

Kleiber, Simon: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag, Köln sowie Kleiber-digital und www.reguvis.de

Götz-Joachim Gottschalk: „Immobilienwertermittlung“, 3. Auflage 2014, Verlag C.H. Beck

Schmitz/Gerlach/Meisel, Baukosten 2024: Neubau, 23. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen – Essen

Götz-Joachim Gottschalk: „Immobilienwertermittlung“, 3. Auflage 2014, Verlag C.H. Beck

Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (BKI), Baukosten Altbau (Gebäude, Positionen), 2025

Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (BKI), Baukosten Neubau (Gebäude, Elemente, Positionen), 2025

Abkürzungsverzeichnis:

AD	Ausgebautes Dachgeschoss
AG	Arbeitsgemeinschaft
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
AWM	Alterswertminderung
AS	Anschlussstelle
b	Anzahl der Perioden (Jahre) innerhalb eines Betrachtungszeitraums
BAFIN	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BF	Barwertfaktor
BG	Baugenehmigung
BGF	Bruttogrundfläche
BMZ	Baumassenzahl
BNK	Baunebenkosten
boG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BOW	Bodenwert
BPI	Baupreisindex
BRW	Bodenrichtwert
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
BV	Berechnungsverordnung



BW	Beleihungswert
BWK	Bewirtschaftungskosten nach § 19 ImmoWertV
bzw.	beziehungsweise
bzgl.	bezüglich
ca.	circa
CAD	Computer Aided Design
DG	Dachgeschoss
DFH	Dreifamilienhaus
DIN	Deutsches Institut für Normung
EBZ	Erbbauzins
EFH	Einfamilienhaus
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Ertragswert
EW-RL	Ertragswertrichtlinien
GAA	Gutachterausschuss
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GFZ	Geschossflächenzahl
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
GS	Geschäftsstelle
GW	Gebäudewertanteil
i.d.R.	in der Regel
IK	Instandhaltungskosten
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
k.A.	keine Angaben
K ₀	Anfangskapital oder Barwert
KAG	Kommunalabgabengesetz
K _n	Endkapital
KG	Kellergeschoss
KKW	Kostenkennwert
KSZ	Kapitalisierungszinssatz
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LWG	Landeswassergesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
max.	maximal
MAF	Marktanpassungsfaktor (=Sachwertfaktor)
MAW	Mietausfallwagnis
MFH	Mehrfamilienhaus
n	Anzahl von Zeiträumen, in der Regel Jahre
NHK	Normalherstellungskosten
ÖPNV	Öffentlicher Personen Nahverkehr



OT	Ortsteil
PfandBG	Pfandbriefgesetz
p	Zinssatz (pro Zinsperiode)
q	Zinssatz als Zinsfaktor
QST	Qualitätsstichtag
R	Rentenzahlung
R _b	Rentenbarwert
R _e	Rentenendwert
rd.	gerundet
REB	Reinertrag der baulichen Anlagen
REG	Reinertrag des Grundstücks
RL	Richtlinie
RLZ	Restlaufzeit
RND	Restnutzungsdauer
RW	Restwert des Grundstücks
SV	Sachverständiger
SW	Sachwert
SWF	Sachwertfaktor (=Marktanpassungsfaktor)
SW-RL	Sachwertrichtlinie
TL	Technische Lebensdauer
tlw.	teilweise
uvm	und vieles mehr
uvw	und viele weitere
ü. NHN	über Normalhöhe Null
vEW	Vorläufiger Ertragswert
VK	Verwaltungskosten
VV	Verwaltungsvorschrift
VW	Verkehrswert
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl.	Wohnfläche
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung
Z	Zinsen
ZFH	Zweifamilienhaus
ZV	Zwangsversteigerung