Marietta Gluch
Architektin

Verkehrswert der bebauten Grundstücke

Flurstück 210/2 - Pflaumbachstr. 10

und

Flurstück 210 – Nähe Pflaumbachstraße

63762 Großostheim-Pflaumheim

Wertermittlungsstichtag: 03.06.2026
Besichtigungstermin: 03.06.2026



Straßenansicht Südostseite

Der Verkehrswert wird zum Stichtag 03.06.2026 geschätzt auf gerundet

180.000,00 €

Die Richtigkeit der Angaben, die die mir vorgelegten Unterlagen enthalten, wird, soweit nicht augenscheinliche Abweichungen feststellbar sind, vorausgesetzt.

Ausfertigung _ / 4

Frühlingstraße 10
63743 Aschaffenburg

mail@gluch-architektin.com
Tel 06021/335780

Inhalt

1. ALLGEMEINE ANGABEN / AUFTRAG 3

2. ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN 4

3. GRUNDLAGEN DES AUFTRAGES 5

4. GRUNDBUCH 7

5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES / DER BAULICHEN ANLAGEN 7
5.1. Grund und Boden 7
5.2. Bauliche Anlagen 9

6. WERTERMITTLUNG 10
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs.1 ImmoWertV) 10
6.2. Ermittlung des Bodenwertes (§ 16 ImmoWertV) 11
6.3. Ermittlung des Sachwertes (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) 12
6.4. Zubehör 16

7. VERKEHRSWERT 16

8. SCHLUSSWORT 17

9. ANLAGEN 18
9.1. Bilddokumentation 18
9.2. Pläne (unmaßstäblich) 20

MARIETTA GLUCH
Architektin
Frühlingstr. 10, 63743 Aschaffenburg

1. Allgemeine Angaben / Auftrag

Auftrag

Mit Beschluss vom 27.04.2026 und Beauftragung vom 30.04.2026 hat das Amtsgericht Aschaffenburg die Verkehrswertermittlung für nachfolgende Grundstücke in Auftrag gegeben.

Grundstück Flurstück 210/2
Pflaumbachstr. 10
und
Grundstück Flurstück 210
Nähe Pflaumbachstraße
63762 Großostheim-Pflaumheim

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerungsverfahren
Etwaige Eintragungen im Grundbuch in Abteilung III bleiben im gegenständlichen Gutachten unberücksichtigt.
Der Verkehrswert – Marktwert - wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2026 ermittelt.

Objekt / Lage:

Die Anwesen bestehen aus folgenden Bestandteilen:

Flurstück 210/2
Wohnhaus mit Nebengebäude
Bauliche Außenanlagen
Flurstück 210
Nebengebäude
Bauliche Außenanlagen

Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung durchgeführt am 03.06.2026 durch die Unterzeichnerin. Die Beteiligten wurden benachrichtigt und eingeladen. Zum Besichtigungstermin war niemand vor Ort. Es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden, ausschließlich Besichtigung von außen vom öffentlichen Straßenraum.

Grundlagen:

1. der zum Stichtag geltende Richtwert
2. die zum Stichtag herrschende Marktlage
3. eine Besichtigung am 03.06.2026
4. folgende Unterlagen:
   Lageplan
   Grundbuchauszug
5. die einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur

Wertermittlungsstichtag

Der Wert ist auf einen bestimmten Zeitpunkt zu beziehen. In der Beauftragung ist kein Wertermittlungsstichtag genannt. Als Wertermittlungsstichtag wird der Besichtigungstermin 03.06.2026 festgelegt.

Unterlagen, Ausgangsdaten

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen verwendet:

durch die Unterzeichnerin beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus der Flurkarte M = 1:100, gefertigt am 15.05.2026
  Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 30.04.2026
  gefertigt durch das Grundbuchamt Aschaffenburg

Recherchen / Nachforschungen:

Nachforschungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Aschaffenburg auf geeignete Vergleichskauffälle für die Bestimmung des Bodenwertes / vergleichsgeeignete Auszüge aus der Kaufpreissammlung

Ausfertigungen

Insgesamt werden vier Ausfertigungen erstellt:
vier Ausfertigungen für den Auftraggeber

2. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Auftraggeber:	Amtsgericht Aschaffenburg Az.: 852 K 82/25	
Bewertungsgegenstand:	Flurstück 210/2 bebaut mit Wohnhaus und Nebengebäude Flurstück 210 bebaut mit Nebengebäude	
Wertermittlungsstichtag:	03.06.2026	
Ortstermin:	03.06.2026	
Baujahr/Umbauten:	nicht bekannt	
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnfläche geschätzt ca. 90,00 m²	
Grundstücksgröße:	Flurstück 210/2 Flurstück 210	263,00 m² 60,00 m²
Grundbuch:	Amtsgericht Aschaffenburg Grundbuch von Pflaumheim	
Bodenrichtwert:	310,00 €/m² zum 01.01.2026 MD Dorfgebiet	
Verkehrswert:	180.000,00 €	
Datum der Erstellung:	01.07.2026	

3. Grundlagen des Auftrages

3.1. Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Folgende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden in diesem Gutachten u. a. zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 18.08.1896

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.2006

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962

Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 01.08.1962

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010, In Kraft getreten 01.07.2010;

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 01.03.2006; zuletzt geändert 20.4.2014;

Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012

Normalherstellungskosten NHK 2010w

II. Berechnungsverordnung (II. BV) vom 17. 10. 1957

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG)

3.2. Rechte und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.);

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB berücksichtigt werden. In § 6 Abs. 2 ImmoWertV werden zwar einige für eine Verkehrswertbeeinflussung in Frage kommenden Rechte und Belastungen aufgeführt, es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Fachliteratur die Meinungen über die in einer Verkehrswertbestimmung zu berücksichtigenden Rechte und Belastungen weit auseinander gehen.

Im Grundbuch Abteilung II ist die Durchführung einer Sanierung eingetragen. Nach Auskunft der Behörde handelt es sich um ein vereinfachtes Verfahren, d.h. Maßnahmen am Gebäude und Anwesen sind genehmigungspflichtig, die Gestaltungssatzung ist zu berücksichtigen, Kosten oder Zahlungen fallen nicht an. Die Eintragung dieser Sanierung hat keinen Einfluss auf den hier ermittelten Verkehrswert.

3.3. Annahmen und Hinweise

3.3.1. Zustand des Grund und Bodens

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

3.3.2. Zustand der baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen (siehe Pkt. 1).

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installation (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Auch bei vorhandenen baulichen Anlagen können nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutzeigenschaften

im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß

nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.)

Es wird im nachfolgenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

3.3.3. Rechtmäßigkeit der baulichen Anlage

Die Übereinstimmung der Bebauung und der bestehenden Baugenehmigung wurde im Detail nicht überprüft. Die Rechtmäßigkeit wird in diesem Gutachten vorausgesetzt.

3.3.4. Angaben zur Bruttogrundfläche und zu Wohn- und Nutzflächen

Alle in diesem Gutachten gemachten Angaben zur Bruttogrundfläche der vorhandenen Gebäude sowie zu ihren Wohn- und Nutzflächen beruhen auf den in Pkt. 1 genannten Unterlagen, deren Inhalt in Auszügen in den Anlagen dieses Gutachtens ersichtlich sind.

Die Wohn- und Nutzflächenangaben beruhen auf den Flächendefinitionen der §§ 42 bis 44 II.BV, wobei gedeckte Terrassen-, Balkon-, und Loggiaflächen zur Hälfte der ermittelten Grundfläche angerechnet werden.

Da keine Planunterlagen vorliegen, beruhen die Annahmen aus dem vorliegenden Lageplan und einer daraus abgeleiteten Schätzung. Fehlende Berechnungen wurden anhand des vorliegenden Lageplans vorgenommen, es erfolgte eine planimetrische Berechnung.

3.3.5. Mietvertragliche Vereinbarungen

Das Anwesen konnte nur von außen besichtigt werden.
Nach Angabe ist das Gebäude seit 2023 nicht mehr bewohnt. Über eventuelle mietvertragliche Vereinbarungen ist nichts bekannt.

4. Grundbuch

Grundbuchauszug vom 30.04.2026

Band und Blattstelle

Grundbuchamt:	Amtsgericht Aschaffenburg
Grundbuch von:	Pflaumheim
Blatt:	7310

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1:	Flurstück: 210/2 / Pflaumbachstr. 10, Gebäude- und Freifläche 263 m²
lfd. Nr. 2:	Flurstück: 210 Nähe Pflaumbachstraße, Gebäude- und Freifläche 60 m²

Abteilung 1

lfd. Nr. 1:	- gestrichen
lfd. Nr. 2:	zwei *eingetragene Eigentümer zu je 1/2*

Abteilung 2

lfd. Nr. 1:	Sanierung wird durchgeführt; eingetragen am 09.12.2011 …
lfd. Nr. 2:	- gestrichen
lfd. Nr. 3:	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet …
lfd. Nr. 4:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Aschaffenburg – Abt. für Immobiliarvollstreckung, AZ: 852 K 82/25); eingetragen am 07.01.2026.

Abteilung 3

Etwaig vorhandene Belastungen in Abteilung 3 sind im Rahmen dieser Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.

5. Beschreibung des Grundstückes / der baulichen Anlagen

Diese Wertermittlung wird auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Pläne sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt ”Beschreibung” dargestellten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Beschreibungen erfolgen insoweit, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgezeigt. Es können Abweichungen auftreten, die, auf den Gesamtwert bezogen, nicht wertrelevant sind.

Alle Angaben beziehen sich auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages.

5.1. Grund und Boden

5.1.1. Lage und Umgebung

Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Landkreis:	Aschaffenburg
Gemeinde:	Großostheim

Ortsteil:	Pflaumheim ca. 2.800 Einwohner

Kleinräumige Lage

Lage innerhalb des Ortsgebietes:	das gegenständliche Grundstück liegt in der Mitte des Ortsteiles Pflaumheim im Dorfgebiet
Umgebungsbebauung:	überwiegend Wohnbebauung, teilweise Geschäfte

5.1.2. Beschaffenheit des Grundstückes

Größe, Zuschnitt und Flächennutzung

Flurstück 210/2

Größe: lt. Grundbuchbeschrieb 263,00 m²

Der Zuschnitt des Grundstückes ist annähernd rechteckig mit einer rechteckigen Verjüngung im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Grundstückslänge an der Straße beträgt ca. 13,50 m.

Flurstück 210

Größe: lt. Grundbuchbeschrieb 60,00 m²

Der Zuschnitt des Grundstückes ist annähernd rechteckig. Die Grundstückslänge an der Straße beträgt ca. 5,00 m.

Oberflächen- und Untergrundstruktur

topografische Grundstückslage:	Die Grundstücksfläche ist annähernd eben.
bauliche Nutzbarkeit:	durch die Oberflächenbeschaffenheit nach Augenschein nicht beeinträchtigt.

Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass aus der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks resultieren.

Erschließungssituation

Zugang zum Gebäude:	Zugang zum Grundstück an der Südostseite
Ver- und Entsorgungsleitungen:	elektrischer Strom; Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Aufgrund der dargestellten Situation wird nachfolgend von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen. Es wird unterstellt, dass sämtliche Erschließungskosten behoben und bezahlt sind.

5.1.3. Bauplanungsrechtliche Situation und Entwicklungszustand

Beurteilungsgrundlage

Für das gegenständliche Grundstück liegt ein einfacher Bebauungsplan für den „Alten Ortskern Pflaumheim“ vor, vom 26.10.2011, u.a. mit folgendem Inhalt:

Regelung bez. Nutzung, Abstandsregeln, Stellplatzregelung etc.

Weiterhin mit Hinweisen zu Trinkwasserschutzzone, kein Überschwemmungsgebiet aber wassersensibler Bereich, Bodendenkmalpflege.

Entwicklungszustand:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 5 Immobilienwertermittlungsverordnung definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland

- Baureifes Land.

Baureifes Land sind nach § 5, Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Auf der Grundlage der zuvor dargestellten Sachverhalte wird dem zu bewertenden Grundstück der Entwicklungszustand „Baureife Fläche“ zugeordnet.

5.2. Bauliche Anlagen

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das Grundstück
Flurstück 210/2 Pflaumbachstr. 10 in 63762 Großostheim-Pflaumheim, bebaut mit
einem Wohnhaus
Nebengebäude
Bauliche Außenanlagen
und Flurstück 210 Nähe Pflaumbachstraße in 63762 Großostheim-Pflaumheim, bebaut mit
Nebengebäude
Bauliche Außenanlagen
Das gegenständliche Anwesen wird im Rahmen dieses Gutachtens mitsamt seiner gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen bewertet.

5.2.1 Allgemeine Daten zum Gebäude / Kurzbeschreibung

Angaben zu Wohn- und Nutzflächen könne nur anhand des vorliegenden Lageplans geschätzt werden. Planunterlagen liegen nicht vor. Eine Innenbesichtigung und Betretung des Grundstückes war nicht möglich. Es konnte nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden, die durch das vorh. Tor und die Einfriedung eingeschränkt möglich war.
Allgemeine Gebäudedaten Wohnhaus Flurstück 210/2:
An der nordöstlichen Grundstücksgrenze und direkt zur Straßengrenze befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Dachgeschoss (Satteldach), eine Unterkellerung kann angenommen werden. Die Außenwand ist verputzt. Ob es sich um eine Fachwerkgebäude oder Massivgebäude handelt ist nicht erkennbar.
Wohnfläche geschätzt: 90,00 m².
Allgemeine Gebäudedaten Nebengebäude Flurstück 210/2 und 210:
Auf dem Flurstück 210/2 befinden sich laut Lageplan drei Nebengebäude, auf dem Flurstück 210 ein Nebengebäude. Auf Grund der Einfriedung sind die Grundstücke kaum einsehbar, der Zustand und die Nutzung der Nebengebäude nicht erkennbar. Die Grundfläche der Nebengebäude beträgt geschätzt 120,00m².

5.2.2 Gebäudeausstattung, Raumaufteilung, Nutzungseinheiten, Zustand

Über Ausstattung, Heizung, Haustechnik etc. kann keine Aussage getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung des Gebäudes

Nach Auskunft wird das Gebäude seit 2023 nicht mehr bewohnt. Über Modernisierungs- oder Instandhaltungsarbeiten ist nichts bekannt. Es wird die Annahme getroffen, dass seit dem älteren Baujahr (vmtl. vor 1950) Renovierungsarbeiten durchgeführt wurden, die Ausstattung und die Haustechnik jedoch nicht mehr zeitgemäß ist.
Hinweis:
Bei dem gegenständlichen Gutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadengutachten.

Wärme- und Schallschutzeigenschaften:

Es wird angenommen, dass die Wärme- und Schallschutzeigenschaften dem Standard des Baujahres bzw. der Umbaujahre entsprechen. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Eine Überprüfung gem. EnEV ist nicht erfolgt.

6. Wertermittlung

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

"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 des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis, bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit und unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Bewertung und Verfahrenswahl sind auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (auch fiktiv unterstellten) Kauffall abzustimmen. Gemäß Immobilienwertverordnung sind erstens die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und zweitens die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes maßgebend.

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs.1 ImmoWertV)

Die Auswahl der oder des anzuwendenden Wertermittlungsverfahren(s) muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sollen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) bewertet werden. Nach § 8 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren selbst sind im Abschnitt 3 der ImmoWertV geregelt.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Steht bei der Ermittlung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite im Vordergrund wird der Verkehrswert üblicherweise vorrangig entsprechend dem Grundsatz 'Auswahl gemäß Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr' mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) ermittelt.

Bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, steht der individuelle Nutzungswert im Vordergrund. Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären, und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen

Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) nachvollziehbar darzustellen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut ist und ein angrenzendes Grundstück mit einem Nebengebäude. Die beiden Grundstücke könne als eine Einheit betrachtet werden. Die Nachfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Aschaffenburg ergab, dass keine vergleichbaren Kauffälle aus der Kaufpreissammlung vorliegen. Zur Orientierung kann ein Auszug aus der Kaufpreissammlung im Marktbereich 1 herangezogen werden, in dem in den letzten vier Jahren Verkäufe mit Gebäuden mit zurück liegenden Baujahren und kleiner Grundstücksgröße Kaufpreise mit einer Spanne von 110.000,00 € bis 320.00,00 € aufgeführt sind. Da eine Innenbesichtigung des gegenständlichen Grundstückes nicht möglich war, kann keine Aussage über Modernisierung und Ausstattung getroffen werden.

Das Vergleichswertverfahren kann im gegenständlichen Fall nicht angewendet werden.
Aufgrund der dargestellten Sachverhalte wird das Sachwertverfahren angewendet.

6.2. Ermittlung des Bodenwertes (§ 16 ImmoWertV)

Unter dem Bodenwert versteht man den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-)rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit. Es handelt sich damit um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.

Der Bodenwert soll vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses liegen keine vergleichbaren Kauffälle vor. Sofern keine vergleichbaren Kauffälle vorliegen kann der Bodenrichtwert auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

6.2.1. Darstellung der Vergleichsdaten

Direkte Vergleichskauffälle

Die Nachfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Aschaffenburg ergab, dass aus der Kaufpreissammlung keine gleichsgeeigneten Kauffälle ermittelt werden konnten.

Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Aschaffenburg hat für das Bodenrichtwertgebiet in dem das zu bewertende Grundstück liegt zum 01.01.2026 einen zonalen Bodenrichtwert von 310,00 €/m² mit der Definition WA allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

6.2.2. Auswahl der Vergleichsdatenbasis

Da im gegenständlichen Fall keine verwendbaren direkten Vergleichskauffälle vorliegen, muss sich die Bodenwertableitung ausschließlich auf den Bodenrichtwert stützen.

6.2.3. Angleichung des Ausgangswertes

Allgemeine Erläuterungen

Im Regelfall sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes einer Wohnbaufläche zu prüfen:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt zwischen den Zeitpunkten, auf die sich die Vergleichsdaten beziehen und dem Wertermittlungsstichtag;
- Unterschiede in den Lageeigenschaften, die im Wesentlichen aus unterschiedlichen Immissionsbelastungen und Unterschieden der unmittelbaren Umgebungsstruktur resultieren;

- Unterschiede in der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität, d.h. Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung im Vergleich zur realisierten Nutzung

Im gegenständlichen Fall sind die verwendeten Ausgangswerte aufgrund der dargestellten Sachverhalte wie folgt anzupassen:

Veränderungen des allgemeinen Preisniveaus für Baugrundstücke

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2026. Der für die Bewertung maßgebende Stichtag ist der 03.06.2026. Auf Grund der zeitlichen Nähe zum Bodenrichtwertstichtag wird keine Veränderung vorgenommen.

Werteinfluss der individuellen Lage

Ausgehend von dem als Vergleichswert dienenden Bodenrichtwert besteht ein Werteinfluss aus der konkreten innerörtlichen Lage des zu bewertenden Grundstücks nur dann, wenn die Lageeigenschaft des zu bewertenden Grundstücks signifikant von den entsprechenden durchschnittlichen innerörtlichen Lageeigenschaften des Bodenrichtwertgebietes abweicht. Derartige Sachverhalte liegen nicht vor.

Werteinfluss der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität

Die vorhandene Bebauung entspricht annähernd der Nutzungsintensität der umgebenden Bebauung der Wohnbauflächen.

6.2.4. Berechnung des Bodenwertes

Flurstück 210/2		263,00 m²
Bodenrichtwert		310,00 €/m²
Zu-/Abschlag ca.	0,00%	0,00 €/m²
Bodenwert /m²		310,00 €/m²
		81.530,00 €
Bodenwert rd.		**82.000,00 €**
Flurstück 210		60,00 m²
Bodenrichtwert		310,00 €/m²
Zu-/Abschlag ca.	0,00%	0,00 €/m²
Bodenwert /m²		310,00 €/m²
		18.600,00 €
Bodenwert rd.		**19.000,00 €**

6.3. Ermittlung des Sachwertes (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)

Hinweis zur Verfahrenssystematik:

Der Sachwert eines Gebäudes ist auf der Basis der Herstellungskosten, der unter Einbeziehung der Baunebenkosten die Kosten darstellt, die nach dem Preisniveau des Wertermittlungsstichtages für die Errichtung des jeweiligen Gebäudes aufzubringen wären, zu ermitteln.

Ausgehend von diesem Wert werden nach der Systematik des Sachwertverfahrens der ImmoWertV Alterswertminderungen (§23 ImmoWertV) in Abzug gebracht. Dies entspricht dem so genannten vorläufigen Sachwert.

Die altersgeminderten Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag sind mit Hilfe der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren an die Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV). Bei dem so ermittelten marktangepassten Sachwert sind besondere

objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit sie noch nicht berücksichtigt worden sind, zu berücksichtigen und in den Sachwert einzubeziehen.

Im Sachwertverfahren wird der vorläufige Sachwert (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) ermittelt aus der Summe

- Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)
- Wert der baulichen Anlagen
- Wert der baulichen Außenanlage

Nach erfolgter rechnerischer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes sind nach § 8 ImmoWertV zu berücksichtigen

- allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
- besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes

Allgemeine Marktanpassung (§ 8 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Dies geschieht mit Marktanpassungsfaktoren (§14 ImmoWertV). Im gegenständlichen Fall wäre der Sachwertfaktor (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB) anzuwenden. Die Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss ergab, dass keine Sachwertfaktoren vorliegen.
In diesem Fall können hilfsweise übliche örtliche Marktanpassungsfaktoren herangezogen werden. Werden Marktanpassungen vorgenommen, stützen sich diese u.a. auf Angaben aus der Fachliteratur.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Hier sind eventuell vorhandene Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen, die nicht auf nutzungs- oder alterungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind (z.B. unsachgemäße Bauausführungen) und sich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen beseitigen lassen.
Derartige Sachverhalte liegen nicht vor.

6.3.1. Sachwert der baulichen Anlage

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Als Herstellungskosten sind die Kosten anzusetzen, die unbeeinflusst von persönlichen oder sonstigen Einflüssen als Schnitt von Kostenanschlägen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages für die Herstellung eines gleichartigen Gebäudes zu erwarten sind (Normalherstellungskosten, NHK 2010).

Als Maßeinheit wird dabei die Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 verwendet.

Die nicht im Ansatz der Bruttogrundfläche erfassten Bauteile, wie z.B. Dachüberstände oder Kellerlichtschächte, werden nachfolgend nicht explizit bewertet, sondern gelten durch die nachfolgenden Ansätze als mit erfasst.

In den Herstellungskostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten (BNK) enthalten. Zu diesen gehören die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen des Bauherrn sowie Gebühren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen.

Kostenkennwerte

Für die Ermittlung der Normalherstellungskosten wird die Gebäudeart und die sich aus der Tabelle ergebenden Kostenkennwerte gemäß Anlage 1 SW-RL, NHK 2010 bestimmt.

Gebäudestandard

Bei den jeweiligen Gebäudearten werden Standardstufen unterschieden. Die Einordnung zu den Standardstufen ist u.a. von der technischen Entwicklung, den rechtlichen Anforderungen zum

Wertermittlungsstichtag und der Gesamtausstattung abhängig. Unter Berücksichtigung der Standardstufen und Standardmerkmalen (Anlage 2 SW-RL, NHK 2010) ergibt sich der ermittelte Kostenkennwert.

Korrekturen an den Kostenkennwerten

Für die Nutzbarkeit des Dachgeschosses wird ein Korrekturwert in Prozent aus den Orientierungswerten der NHK 2010 abgeleitet. Der Korrekturwert wird bei dem ermittelten Kostenkennwert berücksichtigt.

Indexzahl gemäß statistischem Bundesamt Deutschland

Es wird eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag mit Hilfe des Baukostenindexes vorgenommen.
Gemäß Baupreisindizes für Wohngebäude liegt der Index für das I1. Quartal 2026 bezogen auf 2021 = 100 bei 137. Daraus ergibt sich eine statistische Preissteigerung von rd. 95 % bezogen auf das Jahr 2010.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Es entspricht dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, dass bei Gebäuden, die nicht als Neubau betrachtet werden, ausgehend von den Herstellungskosten des Gebäudes, eine Alterswertminderung in Ansatz gebracht wird, mit der der nutzungs-, alterungs- und witterungsbedingte Verschleiß der konstruktiven Bauteile und der Gebäudeausstattung erfasst wird.

Zusätzlich sind in der Alterswertminderung auch Bauschäden und Baumängel zu berücksichtigen, die zwar nicht auf alterungs- oder nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind, deren Ursachenbeseitigung aufgrund technischer oder wirtschaftlicher Sachverhalte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber nicht in Erwägung gezogen wird.

Die Alterswertminderung ist gemäß § 23 Abs. 1 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Die Gesamtnutzungsdauer leitet sich aus den Orientierungswerten, die die Gebäudeart berücksichtigen aus Anlage 3 SW-RL, NHK 2010 ab.

Restnutzungsdauer

Ausgehend von der angesetzten Gesamtnutzungsdauer wird für die Einschätzung der Restnutzungsdauer zwar auch das tatsächliche Baualter des jeweiligen Gebäudes berücksichtigt, wichtiger ist jedoch der individuelle Erhaltungszustand und der Umfang bereits vorgenommener Modernisierungs- und/oder Umbaumaßnahmen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrissveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht.
Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschied Gesamtnutzungsdauer und Alter des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag ermittelt. Es ist zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.
Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftliche Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auf die Anlage 4 SW-RL, NHK 2010 zurückgegriffen.

Einordnung / verwendete Parameter

Das gegenständliche Gebäude wird gem. NHK 2010 nachfolgender Gebäudeart zugeordnet: Wohnhaus **Gebäudeart 2.11** (Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss)

Aus den jeweiligen Standardstufen und Standardmerkmalen wird der jeweilige **Kostenkennwert in €/m² BGF** der entsprechenden Gebäudeart zugeordnet.
Das Baualter ist nicht bekannt. Es wird geschätzt, dass das Gebäude älter als 70 Jahre ist. Aufgrund der dargestellten Sachverhalte und unter Anwendung der Modernisierungselemente wird der Modernisierungsgrad ermittelt (Anlage 4 SW-RL) aus dem sich die anzusetzende Restnutzungsdauer ergibt.
Aus Anlage 3 SW-RL ergibt sich aus der Modellgröße eine Gesamtnutzungsdauer von **GND 70 Jahren**.
Aus der Ableitung der Modernisierungselemente und des Modernisierungsgrades ergibt sich eine Restnutzungsdauer von **RND 15 Jahren**.

6.3.2. Sachwert der Nebengebäude

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich und keine Planunterlagen vorliegen, kann hier nur eine Annahme auf Grund der Außenbesichtigung vorgenommen werden. Auf dem Grundstück Flurstück 210/2 befinden sich 3 aneinander gebaute Nebengebäude mit einer Grundfläche von ca. 40,00 m², 50,00 m² und 12,50 m². Auf dem Flurstück 210 befindet sich ein Nebengebäude im rückwärtigen Bereich mit einer Grundfläche von ca. 15,00 m². Über Nutzung und Zustand ist nichts bekannt. Für die Nebengebäude wird eine Nutzungsmöglichkeit als Abstell- und Unterstellmöglichkeit unterstellt und ein geschätzter Wert als sachgerecht angenommen.

6.3.3. Sachwert der Bauliche Außenanlagen

Es ist bei baulichen Außenanlagen grundsätzlich zu beachten, dass die jeweiligen Sachwerte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da Kaufinteressenten eines bebauten Grundstücks in der Regel nur bereit sind, eine bestimmte prozentuale Erhöhung der Gebäudesachwerte durch die baulichen Außenanlagen (Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze) zu akzeptieren.

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs kann der Sachwert der baulichen Außenanlagen daher, ausgehend von der Summe der Gebäudesachwerte, in einem prozentualen Ansatz abgeleitet werden.

Die am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich dabei üblicherweise zwischen 3 % und 10 %, wobei der jeweilige Ansatz sowohl durch Umfang und Qualität der baulichen Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe des Gebäudesachwertes beeinflusst wird.

Es wird angenommen, dass sich vor den Gebäuden eine befestigte Fläche befindet.

6.3.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Hier sind eventuell vorhandene Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen, die nicht auf nutzungs- oder alterungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind (z.B. unsachgemäße Bauausführungen) und sich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen beseitigen lassen.
Derartige Sachverhalte sind nicht bekannt, da einen Innenbesichtigung nicht möglich war.

6.3.5. Berechnung des Sachwertes

Aus der vorangegangenen Wertableitung ergibt sich der vorläufige Sachwert:

- Sachwert Wohnhaus
- Sachwert Nebengebäude
- Sachwert bauliche Außenanlagen
- Bodenwert

<u>Sachwert des Anwesens</u>

- vorläufiger Sachwert
- Marktanpassungsfaktor
- Berücksichtigung evtl. besonderer objektspezifischer Merkmale

Gebäudeart		
Wohnhaus (KG, EG, OG, voll ausgebautes DG)	2.11	
Ursprungsbaujahr	1945	
Bruttogrundfläche	216,00 m²	
Standardstufen	1-5	
Kostenkennwert Typ 2.11	615-1180	
ermittelte Standardstufen	2	
Kostenkennwert / gem. ermittelter Standardstufe	710 €/m²	
objektbezogener Normalherstellungswert		**153.360,00 €**
Baunebenkosten in NHK 2010 enthalten		
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (2010 = 100)	195	
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag rd.		**299.052,00 €**
Gesamtnutzungsdauer	70	
zu erwartende Restnutzungsdauer	15	
Alterswertminderung in %	-79%	- 234.969,00 €
Sachwert Wohnhaus		64.083,00 €
Sachwert Nebengebäude Flurstück 210/2 und 210		10.000,00 €
Sachwert bauliche Außenanlagen		2.000,00 €
Bodenwert Flurstück 210/2		82.000,00 €
Bodenwert Flurstück 210		19.000,00 €
vorläufiger Sachwert		**177.083,00 €**
Faktor allgemeine Marktanpassung		1,00
angepasster Sachwert		177.083,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		- €
Sachwert des Anwesens		**177.080,00 €**

6.4. Zubehör

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, ist über evtl. vorhandenes Zubehör nichts bekannt.

7. Verkehrswert

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum Stichtag 03.06.2026 für das zu bewertende Grundstück folgender Wert ermittelt:

Sachwert	**177.080,00 €**

Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien am örtlichen Grundstücksmarkt.

Weiterhin ist die Marktgängigkeit des Objektes zu prüfen. Das heißt, ob zum Stichtag eine entsprechende Nachfrage bejaht werden kann. Letztendlich ist zu prüfen, ob das zu bewertende Objekt Besonderheiten aufweist, welche den Wert zusätzlich beeinflussen.

Die einzelnen Marktanpassungen wurden in den angewandten Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigt, weswegen eine weitere Anpassung nicht mehr erforderlich ist. Nachdem es sich bei der Ermittlung des Verkehrswertes auch nach höchstrichterlicher Rechtsprechung immer nur um eine Schätzung handelt, ist der ermittelte Betrag entsprechend den üblichen Rundungsregeln auf die ersten Stellen zu runden.

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein Wohnhaus und Nebengebäude. Bei derartigen Objekten handelt es sich weniger um das typische Renditeobjekt, sondern vielmehr um ein Objekt das vorwiegend der Eigennutzung dient. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.

Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen wird zum **Wertermittlungsstichtag 03.06.2026** unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt nachfolgender **Verkehrswert (Marktwert)** ohne Zubehör festgesetzt:

bebautes Grundstück Flurstück 210/2 und 210
Wohnhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss
Nebengebäude

Pflaumbachstr. 10 in 63762 Großostheim-Pflaumheim:

rd. **180.000,00 €**

8. Schlusswort

Das vorliegende Verkehrswertgutachten unterliegt dem Urheberschutz der Unterzeichnerin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung der Unterzeichnerin erforderlich und einzuholen.
Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und die Unterzeichnerin gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Unterzeichnerin gestattet.
Das vorstehende Gutachten wurde durch sie persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Aschaffenburg, 01.07.2026

.....
Marietta Gluch, Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Die Bewertung umfasst 17 Seiten und folgende Anlagen:
Anlage 1: Bilddokumentation (2 Seiten)
Anlage 2: Lageplan, unmaßstäblich (1 Seiten)

9. Anlagen

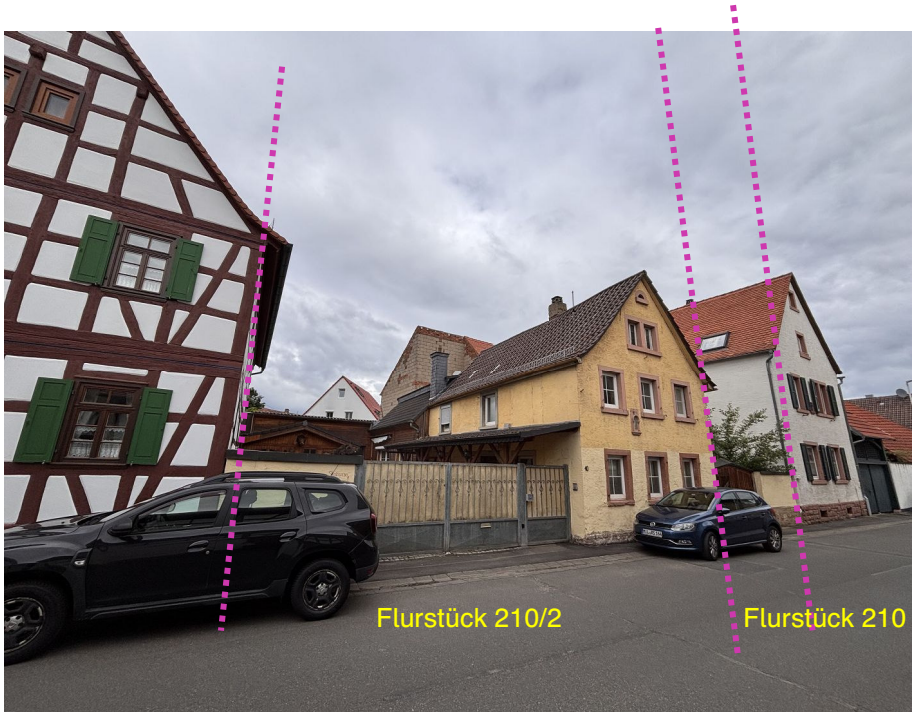
9.1. Bilddokumentation



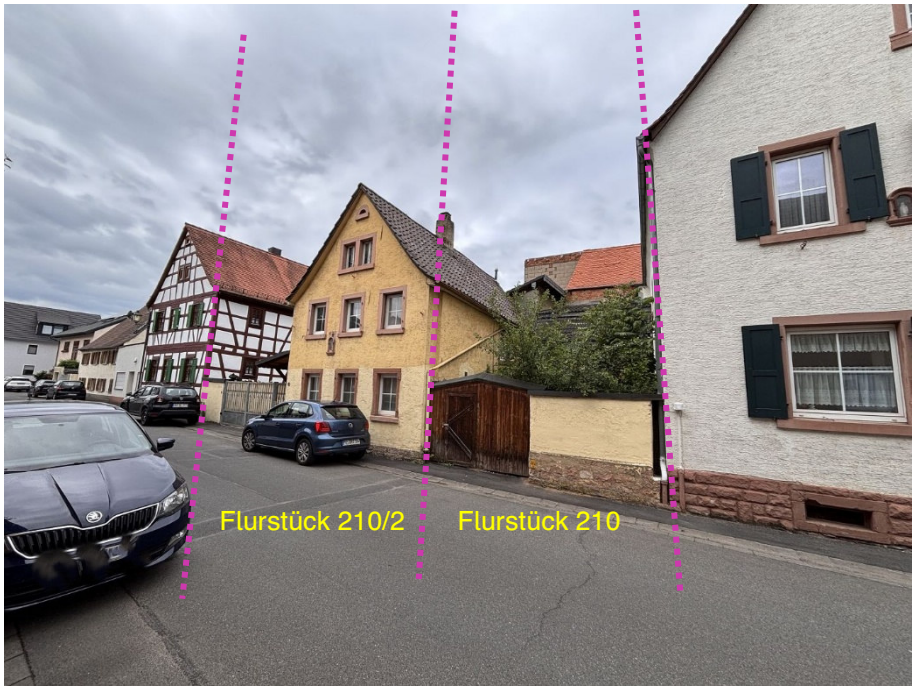
Blick von Süden



Blick von Osten



Straßenansicht Südost



Straßenansicht Südost

9.2. Pläne (unmaßstäblich)

LAGEPLAN Pflaumbachstr. 10 – Flurstück 210/2 und 210

