

Üchtelhausen/Zell, 15.10.2025

# Gutachten B 06/2025

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

**AZ des Amtsgerichtes**

**2 K 15/25**

<b>Qualitätsstichtag</b>	<b>23.09.2025 ( Datum der Ortsbegehung )</b>
--------------------------	--

**Stadt/Gemeinde** 97519 Riedbach-Kleinmünster

**Ortsteil/Straße** Am Haag 14

**Flurstück** 49

**Gebäude/Bebauung**  
1) Einfamilienhaus  
2) Garage  
3) Nebengebäude (unbekannter Nutzung)

**Eigentümer** **sh. Grundbuch!**



**Umfang des Gutachtens: 56 Seiten + Deckblatt**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0 Vorbemerkungen</b>			
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4	
<b>2.0 Gegenstand der Wertermittlung</b>			
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4	7.4 Sachwert Seite(n) 37
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 5	7.4.1 Sachwertberechnung Seite(n) 37 – 39
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	5	
2.3.1 Standort ( Makrolage )	Seite(n)	5 – 6	
2.3.2 Standort ( Mikrolage )	Seite(n)	6 – 8	
2.3.3 Standort ( Umfeld )	Seite(n)	8	7.5 Ertragswert Seite(n) 39
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	8 – 13	7.5.1 Vorbemerkungen Seite(n) 39
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	13 – 15	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren Seite(n) 39 – 40
2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )	Seite(n)	15 – 16	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen Seite(n) 40
2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )	Seite(n)	16	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag Seite(n) 40
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	16 – 18	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages Seite(n) 40
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	18 – 19	7.5.6 Bewirtschaftungskosten Seite(n) 41
			7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten Seite(n) 41 – 42
			7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes Seite(n) 42
			7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag Seite(n) 42 – 43
			7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 43
			7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages Seite(n) 43
			7.5.12 Rentenbarwertfaktor Seite(n) 43
			7.5.13 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 43
			7.6 Ertragswertberechnung Seite(n) 44
<b>3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen</b>			
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	19 – 20	<b>8.0 Verkehrswert</b>
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	20	8.1 Definition des Verkehrswertes Seite(n) 44
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	20 – 22	8.2 Zusammenstellung der Berechnungen Seite(n) 44
			8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 45
			8.4 Marktanpassung Seite(n) 45
			8.5 Ergebnis ( Verkehrswert ) Seite(n) 45
<b>4.0 Gebäudebeschreibung</b>			
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	22 – 23	<b>9.0 Anlagen</b>
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	23	9.1 Berechnung der Wohnfläche Seite(n) 46
			9.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche Seite(n) 46
			9.3 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes Seite(n) 46 – 47
			9.4 Straßenkarte Seite(n) 48
			9.5 Luftbild Seite(n) 49
			9.6 Ortsplan Seite(n) 50
			9.7 Lageplan ( M 1 : 1000 ) Seite(n) 51
			9.8 Flächennutzungsplan Seite(n) 52
			9.9 Lichtbilder: 6 Stück ( vom 23.09.2025 ) Seite(n) 53 – 55
			9.10 Literaturverzeichnis Seite(n) 56
<b>5.0 Baubeschreibung</b>			
5.1 Bauweise	Seite(n)	23 – 24	
5.2 Baujahre	Seite(n)	24	
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	24	
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	24 – 27	
<b>6.0 Bautechnische Bewertung</b>			
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	27 – 28	
6.2 Zusammenfassung	Seite(n)	28 – 29	
<b>7.0 Wertermittlung</b>			
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	29	
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	29	
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	29	
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	29	
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	30	
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	30	
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	30	
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	30	
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	30 – 31	
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	31	
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	31	
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	32	
7.3 Sachwert	Seite(n)	32	
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	32	
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	32	
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	32	
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	32	
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	33	
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	33	
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	33 – 34	
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	34	
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	34 – 35	
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	35	
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	35	
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	36	
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	36	

## Zusammenfassung

<b>Bezeichnung des Objektes</b>	Fl. Nr. 49, Am Haag 14
<b>Gemarkung</b>	97519 Riedbach-Kleinmünster
<b>Bewertungsgegenstand</b>	1) Einfamilienhaus 2) Garage 3) Wohnhaus-Anbau (eventuell ehem. Stall)
<b>Ergebnis der Wertermittlung</b>	Sh. Seite 45
<b>Verkehrswert</b>	<b>30.000.- € ( dreißigtausend Euro )</b>
<b>Mieter/Pächter</b>	Keine (augenscheinlich leerstehend bzw. vermutlich zeitweise Eigennutz durch Grundstückseigentümer)
<b>Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG</b>	-----
<b>Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG</b>	-----
<b>Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG</b>	Keines feststellbar
<b>Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB</b>	Keine feststellbar
<b>Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO</b>	-----
<b>Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB</b>	-----

## Ansprechpartner

Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.Ufr.	Zentrale	Tel: 09523 92290
Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.Ufr.	Herr Wildanger	Tel: 09523 922943
Landratsamt Hassberge (Zentrale)		Tel: 09521 270
Landratsamt Hassberge ( Gutachterausschuss )	Herr Schäfer	Tel: 09521 27274
Landratsamt Hassberge ( Altlastenkataster )	Frau Welsch	Tel: 09521 27247
Vermessungsamt Schweinfurt		Tel: 09721 209380
Amtsgericht Hassfurt ( Grundbuchamt )		Tel: 09521 94422211
Amtsgericht Bamberg (Vollstreckungsgericht)		Tel: 0951 8332218

## Hilfreiche Links

[www.riedbach.de](http://www.riedbach.de)  
[www.wikipedia.org/wiki/Riedbach](http://www.wikipedia.org/wiki/Riedbach)  
[www.wikipedia.org/wiki/Kleinmünster](http://www.wikipedia.org/wiki/Kleinmünster)  
[www.hassberge-tourismus.de/detail/id=628b2f9032304b6aaae95f20](http://www.hassberge-tourismus.de/detail/id=628b2f9032304b6aaae95f20)  
[www.vghofheim.de](http://www.vghofheim.de)  
[www.hassberge.de](http://www.hassberge.de)

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeines

- *Auftraggeber* Amtsgericht Bamberg  
-Abt. für Immobilierzwangsvollstreckung-  
Synagogenplatz 1  
96047 Bamberg
- *Auftragserteilung* Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Bamberg  
(Abteilung für Immobilierzwangsvollstreckung ), mit  
Schreiben vom 16.05.2025 unter dem Geschäftszeichen  
2 K 15/25 erteilt
- *Auftragsinhalt* Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flur-  
stück 49 ( bebaut mit Einfamilienwohnhaus, Garage so-  
wie Wohnhaus-Anbau unbekannter Nutzung) in der  
Straße „Am Haag“ der Gemarkung 97519 Kleinmünster  
(Gemeinde Riedbach)
- *Zweck des Gutachtens* Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert  
des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- *Wertermittlungsstichtag* **23.09.2025 ( Datum der Ortsbegehung )**
- *Ortsbesichtigung/  
Teilnehmer* Das Bewertungsobjekt wurde am Dienstag, 23. Sep-  
tember 2025 durch den Unterzeichner ab 9.00 Uhr  
besichtigt  
  
Alle am Verfahren beteiligten wurden mit Schreiben vom  
04.09.2025 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungs-  
termin informiert, verzichteten jedoch auf eine Teil-  
nahme am Ortstermin bzw. ist der Grundstückseigen-  
tümer nicht zum Ortstermin erschienen  
  
Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde demnach  
nicht ermöglicht  
  
Auftragsgemäß wurde die weitere Ortsbesichtigung im  
Übrigen von außen durchgeführt, d.h. die Wertermittlung  
beruht auf dem äußeren Anschein u. den ggf. vorliegen-  
den amtlichen Unterlagen. Aussagen über nicht prüfbare  
Umstände u. dem Zustand innerhalb der Gebäude sind  
somit nicht möglich  
  
Die Ortsbesichtigung endete um ca. 9.30 Uhr
- *Zur Wertermittlung ver-  
wendete ( amtliche ) Unter-  
lagen* Sämtliche für die Wertermittlung benötigten ( amtlichen )  
Unterlagen wurden durch den Sachverständigen be-  
schafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original  
übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:  
  - Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwalt-  
ung ( Amt für Digitalisierung, Breitband und Ver-  
messung in Schweinfurt ) im Maßstab 1 : 1000 vom  
19.05.2025
  - Grundbuchauszug ( Haßfurt für Kleinmünster, Blatt-  
stelle 1157 ), Ausdruck vom 17.03.2025 ( Deckblatt,  
Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )

- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
  - Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Hassberge beim Landratsamt Hassberge ( Stand 01.01.2024 )
  - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Hassberge beim Landratsamt Hassberge
  - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
  - Ortsplan ( unmaßstäblich bzw. schematisch )
  - Eigene Berechnungen
- *Weitere Recherchen*
  - Landratsamt Hassberge ( Altlastenkataster, Denkmalliste usw. )
  - Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.Ufr. ( Bauakte Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Kasse usw. )
  - Vermessungsamt Schweinfurt

## **2.0 Gegenstand der Wertermittlung**

### **2.1 Bezeichnung des Objektes**

- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Stadt/Gemeinde* 97519 Riedbach
- *Gemeindeteil/Straße* Kleinmünster/Am Haag 14

### **2.2 Grundbuchdaten**

#### 2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- *Amtsgerichtsbezirk* Haßfurt
- *Grundbuchamt* Haßfurt
- *Grundbuch von* Kleinmünster
- *Blattstelle* 1157

#### 2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- *Lfd. Nr. des Grundstücks* 1
- *Flurstücks- Nr.* 49
- *Wirtschaftsart u. Lage* Am Haag 14, Gebäude- u. Freifläche
- *Grundstücksgröße* 428 m<sup>2</sup>
- *Mit dem Eigentum verbundene Rechte* 1/1 Gemeinderecht

#### 2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I ( Eigentumsverhältnisse ):

- *Lfd. Nr. der Eintragung* 5

- |   |                    |
|---|--------------------|
| - <i>Eigentümer</i>                                       | sh. Grundbuch!     |
| - <i>Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis</i> | 1 ( = Fl. Nr. 49 ) |
| - <i>Grundlage der Eintragung</i>                         | Sh. Grundbuch!     |
| - <i>Eigentumsverhältnisse</i>                            | Alleineigentum     |

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

- |   |  |
|---|--|
| - <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i>                                      | 1 u. 3   |
| - <i>Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis</i> | 1 ( = Fl. Nr. 49 )   |
| - <i>Lasten u. Beschränkungen</i>                                     | <ol style="list-style-type: none"><li>1 Die Sanierung wird durchgeführt (Altort Kleinmünster; eingetragen am 09.01.2001 und hierher übertragen am 13.01.2012)</li><li>2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K 15/25); eingetragen am 13.03.2025</li></ol> |

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

- |                    |   |
|--------------------|---|
| - <i>Anmerkung</i> | <p>Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt</p> <p>Die Wertermittlung geht davon aus, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden</p> <p>Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III ( Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Gehälter, kommunale Beiträge usw. ) unberücksichtigt</p> |
|--------------------|---|

### **2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung**

#### **2.3.1 Standort ( Makrolage )**

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| - <i>Allgemeine Lage</i> | <p>Kleinmünster ist ein ländlich geprägter Ortsteil der Gemeinde Riedbach im unterfränkischen Landkreis Haßberge, Bayern. Der Ort liegt rund 10 Kilometer nordwestlich der Kreisstadt Haßfurt und etwa 23 Kilometer nordöstlich von Schweinfurt. Er befindet sich in einer ruhigen, naturnahen Lage inmitten der Region Main-Rhön und gehört landschaftlich zur Keuperlandschaft des südlichen Grabfelds</p> <p>Der Ortskern liegt in einem sanft eingeschnittenen Tal, das vom Mühlbachsgraben durchflossen wird. Umgeben ist Kleinmünster von weitläufigen Feldern, Wiesen und Mischwäldern</p> |
|--------------------------|---|

Im Westen erstreckt sich das Waldstück „Vorderer Brand“, das auch Teil eines lokal angelegten Waldlehrpfades ist

Die Topographie ist insgesamt leicht hügelig mit überwiegend offener Landschaft und bietet weite Ausblicke, vor allem nach Osten und Süden. Die Siedlungsstruktur ist locker, mit typischen fränkischen Gehöften und Wohnhäusern, ohne nennenswerte Verdichtung oder städtische Bebauung

Weitere größere Orte in der Nähe sind neben der bereits erwähnten Kreisstadt Haßfurt mit rd. 14.000 Einwohnern und der Industriestadt Schweinfurt mit rd. 54.000 Einwohnern auch die die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg ( ca. 70.000 Einwohner ) im Südosten ( ca. 45 km Entfernung ), die Universitätsstadt Würzburg ( ca. 133.000 Einwohner ) im Südwesten ( ca. 63 km Entfernung ) usw.

- *Einwohnerzahl*

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Riedbach ( inklusive der Gemeindeteile Humprechtshausen, Kleinmünster, Kleinsteinach, Kreuzthal u. Mechenried) beträgt rd. 1.729 wobei rd. 284 Einwohner auf den Gemeindeteil Kleinmünster entfallen ( Stand 31.12.2024)

- *Gebietsfläche*

Die gesamte Gebietsfläche der Gemeinde Riedbach beträgt rd. 31,68 km<sup>2</sup>, wobei rd. 6,34 km<sup>2</sup> auf die Gemarkung Kleinmünster entfallen

- *Einwohnerdichte*

Die Einwohnerdichte der Gemeinde Riedbach beträgt rd. 55 Einwohner je Quadratkilometer (Gemeindeteil Kleinmünster rd. 45 Einwohner je Quadratkilometer)

- *Höhenlage ü. NN.*

Gemeindeteil Kleinmünster rd. 312 m ü. NN. (katholische Kirche St. Margaretha), Höhenlage des Bewertungsgrundstückes Fl. Nr. 49 zwischen 319 u. 321 m ü. NN.

- *Bundesland*

Freistaat Bayern

- *Regierungsbezirk*

Unterfranken

- *Landeshauptstadt*

München ( ca. 1.505.000 Einwohner, ca. 264 km Entfernung )

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

- *Innerörtliche Lage*

Das Bewertungsgrundstück befindet sich etwa mittig der Straße "Am Haag" (an deren Nordseite), etwa vis á vis des Abzweigs zur Straße „Am Feuerweiher“, ca. 200 m westlich des eigentlichen Ortskerns bzw. der Kreisstraße HAS 6

- *Wohnlage*
- Durchschnittliche bzw. eher einfache, zudem stark ländlich geprägte Wohnlage ohne besondere Vor- oder Nachteil
- Insbesondere nach Osten, Westen und Süden enge Nachbarschaftsbebauung und z.T. wenig attraktiver Ausblick
- Orts- bzw. Gemeindeteil mit kaum nennenswerten infrastrukturellen Einrichtungen
- *Geschäftslage*
- Keine klassifizierte bzw. qualifizierte Geschäftslage, allerdings Lage innerhalb von dörflichem Mischgebiet im Sinne des § 5 BauNVO, d.h. grundsätzlich auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung vorstellbar, allerdings rel. stark ländlich geprägte Umgebung mit nur einfacher Infrastruktur
- Für Gewerbe mit Laufkundschaft bzw. mit Kunden-/ Passantenfrequenz ohnehin ungeeignet, da abseitig und rel. schlecht anfahrbar (insbesondere für Liefer- und Schwerlastverkehr )
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz*
- Der Gemeindeteil Kleinmünster hat einen direkten Anschluss an die Kreisstraße HAS 6
- Die Bundesstraße 303 befindet sich in ca. 4 km Entfernung, die Bundesstraße 26 befindet sich in ca. 9 km Entfernung, die Bundesstraße 279 befindet sich in ca. 20 km Entfernung, sowie die Bundesstraßen 19 und 286 befinden sich in ca. 35 km Entfernung usw.
- Die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Haßfurt) ist in ca. 15 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Anschlußstelle Oerlenbach) ist in ca. 34 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 (Kreuz Schweinfurt/Werneck) ist in ca. 36 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 73 ( Kreuz Bamberg ) ist in ca. 44 km Entfernung zu erreichen usw.
- *Flughäfen*
- Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 9 km entfernten Haßfurt
- Dieser verfügt über eine 1.043 m lange und 23 m breite Asphaltpiste und ist zugelassen für Luftfahrzeuge aller Art bis 5.700 kg Höchstabfluggewicht
- Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main ( ca. 179 km Entfernung ), in Nürnberg ( ca. 107 km Entfernung ), in Stuttgart ( ca. 226 km Entfernung ) sowie in Erfurt ( ca. 118 km Entfernung ) zu finden
- *Bahnhöfe*
- Die Gemeinde Riedbach selbst hat keinen Anschluss an das Schienennetz der deutschen Bahn, d.h. der nächstgelegene Bahnhof für den Personenverkehr ist der Bahnhof im ca. 9 km entfernten Haßfurt
- Die unterfränkische Kleinstadt Haßfurt wird von drei Regionalexpresslinien und einer Regionalbahnlinie der Deutschen Bahn AG bedient

Der Main-Spessart-Express und der Franken-Thüringen-Express ergänzen sich auf dem Abschnitt Würzburg – Bamberg zu einem 60-Minuten-Takt. Durch die zusätzlich verkehrende Regionalbahn wird ein 30-Minuten-Takt realisiert. Somit fahren in Haßfurt pro Stunde zwei Züge je Richtung

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Bahnhof Bamberg in ca. 45 km Entfernung. Der Bahnhof Bamberg ist der Personenbahnhof der kreisfreien Stadt Bamberg in Oberfranken. Er wird als Knotenbahnhof von Regional- und Nahverkehrszügen der Deutschen Bahn und der Agilis-Eisenbahngesellschaft sowie von IC- und ICE-Zügen bedient. Der Bahnhof liegt an den Bahnstrecken Nürnberg – Bamberg, Bamberg – Hof und Bamberg – Rottendorf

*- Omnibusverbindungen*

Der Gemeindeteil Kleinmünster ist durch die VGN-Linien 1166 ( Haßfurt – Riedbach) sowie 1187 ( Hofheim – Riedbach – Aidhausen – Hofheim ) zeitweise an die umliegenden Städte u. Gemeinden angebunden

Die nächstgelegene Zusteigemöglichkeit zu den o.g. Linien ist die Haltestelle „Kleinmünster Altdorf“ in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsgrundstück ( ca. 200 m )

### **2.3.3 Standort ( Umfeld )**

*- Umgebungsbebauung*

Überwiegend ältere Wohnhäuser sowie ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, weiter südöstlich Sportgelände mit Freibad

*- Benachbarte ( störende ) Betriebe*

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

*- Beeinträchtigung durch/ Emissionen*

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen feststellbar, insgesamt ruhige Umgebung

*- Sonstige wertbeeinflussende Umstände*

Keine feststellbar

### **2.3.4 Örtliche Infrastruktur**

*- Kindergärten u. Kinderhorte*

Im Gemeindeteil Kleinmünster selbst bestehen keine Kinderbetreuungseinrichtungen

Jeweils ein Kindergarten besteht jedoch im ca. 2 km entfernt gelegenen Gemeindeteil Mechenried ( Caritas-Kindergarten St. Nikolaus), im ca. 2 km entfernten Gemeindeteil Kleinsteinach ( Kinderkrippe „Miteinander“) sowie im ca. 3 km entfernt gelegenen Gemeindeteil Humprechtshausen ( Caritas-Kindergarten St. Magdalena )

Neben den Regelkindern im Alter von 3 - 6 Jahren, werden -insbesondere in der Kindekruppe in Klein-steinach- auch Kleinkinder ab dem 1. Lebensjahr betreut

Alternativ können Eltern ihre Kinder im Haßfurter Waldorf-Kindergarten betreuen lassen ( ca. 9 km Entfernung )

Weitere Kindergärten alternativer Erziehungsformen ( z.B. Montessori Kindergarten, Walldorf Kindergarten, Waldkindergarten usw. ) sind beispielsweise im ca. 23 km entfernten Schweinfurt verfügbar

#### *- Schulische Einrichtungen*

Die Grundschule der Gemeinde Riedbach im Gemeindeteil Humprechtshausen wurde mit Beginn des Schuljahres 2012/2013 (wegen zu geringer Schülerzahlen) aufgelöst. Die bisherigen Jahrgänge werden in der Verbandsschule Hofheim (ca. 9km Entfernung) und der Außenstelle Aidhausen (ebenfalls ca. 9 km Entfernung) unterrichtet

Für den Besuch der Haupt- bzw. Mittelschule wählen die Schüler der Gemeinde Riedbach für gewöhnlich ebenfalls den Schulort Hofheim i.Ufr. in ca. 9 km Entfernung

Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit den Hauptschulklassen fünf bis neun, kann an der Mittelschule Hofheim -mit den Mittelschulklassen sieben bis zehn- auch der mittlere Bildungsabschluss erlangt werden ( sog. Mittlere-Reife-Zug an Hauptschulen )

Die Mittelschule Hofheim mit dem Schulverbund der Mittelschulen Ebern, Maroldsweisach und Stadtlauringen kann zudem auch als Ganztageschule besucht werden

#### *- Weiterführende Schulen*

Neben den bereits erwähnten Schulhäusern verfügt die ca. 9 km entfernt gelegene Stadt Hofheim i.Ufr. auch über eine staatliche Realschule ( Jacob-Curio-Realschule) mit verschiedenen Schwerpunkten (mathematisch-naturwissenschaftlich-technischer Bereich sowie rein technischer Bereich ) sowie eine Berufsfachschule für Altenpflege und Altenpflegehilfe

Für den Besuch des Gymnasiums wählen die Schüler der Gemeinde Riedbach bzw. des Ortsteils Kleinmünster für gewöhnlich den Schulort Haßfurt in ca. 9 km Entfernung ( Regiomontanus-Gymnasium mit sprachlichem und naturwissenschaftlich – technologischem Schwerpunkt )

Des Weiteren verfügt die Stadt Haßfurt über zwei Förderschulen ( Förderschule der Lebenshilfe Haßberge e.V. mit Förderschwerpunkt in geistiger Entwicklung sowie Franz-Ludwig-von-Erthal-Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt ),

eine staatliche Realschule ( Dr.-Auguste-Kirchner-Realschule mit mathematisch-naturwissenschaftlichem Zweig, wirtschaftlich-kaufmännischem Zweig sowie den Wahlpflichtfächern Französisch und Werken ), eine staatliche Berufsfachschule ( Heinrich-Thein-Schule mit den Berufsfachschulen für Kinderpflege, Ernährung und Versorgung, Sozialpflege und technischer Assistent für Informatik ) mit staatlicher Berufsschule für Ernährung, Holztechnik, IT-Berufe, KFZ-Abteilung, Metall-Abteilung, Wirtschaft und Verwaltung, Religion und Ethik )

Weitere weiterführende Schulen sind zudem im ca. 23 km entfernten Schweinfurt gegeben. Das schulische Angebot dort umfasst vier Gymnasien ( Celtis-, Walther-Rathenau-, Humboldt sowie Olympia-Morata-Gymnasium ), zwei staatliche Realschulen ( Sattler- u. Walther-Rathenau-Realschule ), eine Wirtschaftsschule mit privater Realschule ( Pelzl-Schule ) mehrere berufsbildende Schulen ( Ludwig-Erhard-Schule, Dr. Georg-Schäfer-Schule, Kolping-Schulwerk, Alfons-Goppel-Schule ) verschiedene Fachakademien ( z.B. Fahrzeugakademie, Fachschule für Maschinenbautechniker, Fachakademie für Sozialpädagogik ), sowie die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt ( Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen )

Die Julius-Maximilians-Universität mit den Fakultäten katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft ist im ca. 63 km entfernten Würzburg, bzw. die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und Angewandte Informatik ist im ca. 45 km entfernten Bamberg zu finden

#### *- Einkaufsmöglichkeiten*

Im Gemeindeteil Kleinmünster selbst bestehen keine Einkaufsmöglichkeiten

Ein Dorfladen mit Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz- u. mittelfristige Einkäufe besteht im ca. 2 km entfernt gelegenen Gemeindeteil Kleinsteinach (Dorfladen Riedbach)

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe ( praktisch aller gängigen Warengruppen ) sind jedoch im ca. 9 km entfernten Hofheim i.Ufr. gegeben

( z.B. Norma, Rewe, Aldi-Süd, Netto-Markendiscount, mehrere Metzgereien, mehrere Bäckereien, Unverpackt-Laden, Schuh- u. Modegeschäft, Spielwaren, Getränkehandel, Sonderpreis-Baumarkt, Baustoffhandel, Müller-Drogeriemarkt u.v.m. )

Weiterer hervorragende Einkaufsmöglichkeiten bestehen ergänzend in der ca. 9 km entfernten Kreisstadt Haßfurt bzw. in dessen Geschäftszentrum oder beispielsweise an der Zeiler Straße ( z.B. Admira-Center mit Takko-Fashion, Deichmann, Fussl, Müller-Drogeriemarkt, Jawoll-Sonderpostenmarkt usw. ), im Gewerbegebiet am Sterzelbach (z.B. ALDI-Süd, Sagasser-Getränkeshop, A.T.U.-Autoteile, XXX-Lutz usw. ), im Gewerbegebiet Ost ( z.B. Jysk, Logo-Getränkemarkt, Expert-Schlegelmilch, OBI-Baumarkt, dm-Drogeriemarkt, K&K-Schuhmarkt, AWG-Modecenter, Norma, E-Center usw. ) sowie im Gewerbegebiet an der Hofheimer Straße ( Logo-Getränkehandel, Lidl usw. )

Insgesamt können die Einkaufsmöglichkeiten in der nahe gelegenen Stadt Haßfurt -gemessen an der Ortsgröße- als überdurchschnittlich gut eingestuft werden bzw. ist die Stadt Haßfurt Einkaufsschwerpunkt für die Umlandgemeinden

Ebenso sind im dortigen Stadtgebiet alle gängigen Dienstleister ( Frisöre, verschiedene Handwerksbetriebe, Tankstellen, Banken- und Sparkassenfilialen, Fahrschulen, Autohäuser verschiedenster Marken usw. ) flächendeckend vorhanden

*- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten*

Die Sport- u. Freizeitmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde Riedbach sind begrenzt, allerdings verfügt der Gemeindeteil Kleinmünster über ein Gelände des SV-Kleinmünster (Freibad, Tischtennishalle, Beach-Volleyball- u. Festgelände usw. ). Weitere Sportgelände (Fußball) befinden sich am südlichen Ortseingang von Kleinmünster (Rasenplatz und Badeweiher) sowie in den Gemeindeteilen

Weitere Freizeitmöglichkeiten bietet das Museum „Jüdische Lebenswege“, der jüdische Zentralfriedhof mit dem Taharahaus im Gemeindeteil Kleinsteinach, das Feuerwehrmuseum in Mechenried u.v.m.

Der eigentliche Reiz der Gemeinde Riedbach liegt jedoch in der walddreichen Umgebung sowie seiner Lage innerhalb des Naturparks Hassberge mit zahlreichen Wander- u. Radwandermöglichkeiten ( auch in das nahe gelegene Grabfeld, in den Naturpark Rhön, Steigerwald usw. )

Weitere Freizeitmöglichkeiten bietet auch die nähere Umgebung ( z.B. Märchenwald Sambachshof, Aussichtsturm Schwedenschanze, die zahlreichen Burgen und Burgruinen der Hassberge ),

oder die nahe gelegene Stadt Hofheim i.Ufr. ( z.B. Hallen- u. Freibad, mehrere Sportplätze, Wohnmobilstellplatz, Tennisclub, Kegelbahn im „Haus des Gastes“, Fitnesscenter „Gymnasion“ mit Sauna u. Squash-Courts, Boul-Platz usw.), die ca. 9 km entfernt gelegene Stadt Haßfurt (z.B. Freizeit- und Erlebnisbad mit Saunalandschaft, Dampfgrotte, Beach-Volleyball-Feld, Tischtennisplatten und Wasserrutsche, Eissporthalle, Fallschirm-Zentrum Haßfurt e.V., Fußball- und Tennisverein des 1.FC Haßfurt, Turnverein des TV Haßfurt, Reit- und Fahrverein Haßfurt e.V., Schützenverein der Kgl. priv. Schützengesellschaft 1430 u.v.m.)

Besonders erwähnenswert ist auch die Nähe zum Ellertshäuser Stausee ( Südufer mit Liegewiesen, ganzjährig geöffneter Campingplatz, Kletterwald, Gaststätte mit Biergarten, Bootshafen, Tretbootverleih, Wassersportschule, Segelschule, Regattastrecke, Angelmöglichkeit usw. usw. )

Als Sehenswürdigkeiten des Gemeindeteils Kleinmünster gelten insbesondere die evangelisch-lutherische Kirche St. Salvator von 1688, die katholische Filialkirche St. Margareta von 1865 im neugotischen Stil, als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Riedbach gelten insbesondere die neugotische Filialkirche St. Bartholomäus in Kleinsteinach, die Wallfahrtskirche zum Heiligen Kreuz, die Pfarrkirche und Kirchenburg in Mechenried, sowie der historische Steinbruch in Kleinmünster

*- Vereinsleben*

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

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

Das Vereinsregister der Gemeinde Riedbach umfasst insgesamt 25 Vereine ( davon drei Vereine innerhalb des Gemeindeteils Kleinmünster)

*- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete*

Die Gemeinde Riedbach mit dem Gemeindeteil Kleinmünster liegt innerhalb des Naturparks Haßberge

Des Weiteren ist die Gemeinde Riedbach bzw. der Gemeindeteil Kleinmünster ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Insbesondere die Naturparks Steigerwald, Bayerische Rhön, Thüringer Wald, Frankenwald usw. sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar

*- Medizinische Versorgung*

Im Gemeindeteil Kleinmünster selbst ist kein Mediziner niedergelassen

Eine Allgemeinmedizinerin ist jedoch im Gemeindeteil Mechenried bzw. ein Allgemeinmediziner ist im Gemeindeteil Kleinsteinach verfügbar

Eine gute medizinische Versorgung ist zudem in der nahe gelegenen Stadt Hofheim i.Ufr. durch vier Allgemeinmediziner, ein internistisches Zentrum mit insgesamt zwei Internisten, einem Cardiozentrum mit insgesamt drei Cardiologyen, einer psychotherapeutischen Praxis, einem Urologen, drei Zahnärzten sowie drei Veterinären gewährleistet

Ergänzend hierzu sind dort die verschiedensten Therapeuten niedergelassen ( z.B. Praxis für Ergo- u. Physiotherapie, Logopäde u.ä. )

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können zudem in der dortigen Apotheken erworben werden

Weitere Fachärzte ( aller denkbaren Fachrichtungen ) sind zudem in der ebenfalls ca. 9 km entfernten Kreisstadt Haßfurt verfügbar

Auch das nächstgelegene Krankenhaus für Akutmedizin ist die Haßberg-Klinik ( Fachbereiche Kardiologie, Gastroenterologie, Viszeralchirurgie, Gefäßchirurgie, Orthopädie/Unfallchirurgie, Akutgeriatrie, Alters-Trauma, Gynäkologie und Geburtshilfe sowie Anästhesie ) im ca. 9 km entfernten Haßfurt

#### *- Kirchen*

Die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Riedbach ist mit rd. 57 % Katholiken überwiegend römisch-katholisch geprägt

Der Anteil der evangelisch-lutherischen Bevölkerung beträgt rd. 15 %

Die restlichen Einwohner der Gemeinde Riedbach sind andersgläubig bzw. gehören diese keiner Konfession an

Im Gemeindeteil Kleinmünster ist sowohl eine Kirche für die katholische Bevölkerung (St. Margareta) als auch eine evangelisch-lutherische Kirche ( St. Salvator ) vorhanden

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen ( z.B. Gebetshaus der Neupostolen, Königreichsaal der Zeugen Jehovas, evangelisch - freikirchliche Gemeinde usw. ) sind im Stadtgebiet des ca. 9 km entfernten Haßfurt vorhanden

### **2.3.5 Wirtschaftsstruktur**

#### *- Allgemein*

Der Wirtschaftsstandort des Landkreises Haßberge ist geprägt von den klassischen Bereichen des produzierenden Gewerbes bzw. des sekundären Sektors mit einem Anteil von 55,70 % der Beschäftigten

Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich Handel- u. Dienstleistung bzw. der tertiäre Sektor ( sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 43 % )

Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,30 % eine nur untergeordnete Rolle

In der Gemeinde Riedbach dominieren kleinere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe sowie vereinzelt Dienstleistungsunternehmen. Größere örtliche Arbeitgeber existieren nicht

Zahlreiche Einwohner der Gemeinde Riedbach finden ihren Arbeitsplatz auch in der ca. 9 km entfernten Kreisstadt Hassfurt ( z.B. bei Fa. Uponor GmbH mit rd. 1.300 Mitarbeitern, der Waldi Schuhfabrik mit rd. 550 Mitarbeitern, der Fa. Gelder u. Sorg mit rd. 300 Mitarbeitern, der Fa. Ed. Wolf GmbH mit rd. 300 Mitarbeitern, der Fa. Baurconsult Architekten und Ingenieure GbR mit rd. 200 Mitarbeitern, der Fa. Unicor GmbH mit rd. 140 Mitarbeitern, der Fa. Bosch Rexroth usw. ) oder auch bei der Großindustrie im ca. 23 km entfernt gelegenen Schweinfurt ( z.B. ZF-Sachs, SKF, Bosch Rexroth, Fresenius Medical Care, Schaeffler/FAG usw.)

Ein negativer Pendlersaldo von -679 bei 773 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt das schlechte Arbeitsplatzangebot innerhalb der Gemeinde Riedbach deutlich auf ( lediglich ca. 94 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden )

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Haßberge liegt im Berichtsmonat September 2025 bei rd. 3,40 % und liegt damit unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 4,20 %

- *Steuerhebesätze*
  - a) *Grundsteuer A* 300 %
  - b) *Grundsteuer B* 300 %
  - c) *Gewerbsteuer* 300 %
  
- *Zentralitätsstufe* Kein Ort mit zentraler Einstufung bzw. zentralörtlicher Bedeutung
  
- *Gebietskategorie* ALR-H ( allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf )
  
- *Kaufkraftkennziffer* Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Haßberge beträgt **96,80**  

Diese Kennziffer gibt das Kaufkraftniveau der jeweiligen Stadt/Region pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100

D.h. die Einwohner des Landkreises Haßberge verfügen im Mittel über eine Kaufkraft von 96,80 % gegenüber der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

*- Umsatzkennziffer*

Die Umsatzkennziffer je Einwohner bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100

Liegt der in dieser Stadt/Region getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner über 100, so bedeutet das, dass der getätigte Einzelhandelsumsatz über dem Bundesdurchschnitt liegt u. umgekehrt

Die Umsatzkennziffer des Landkreises Haßberge beträgt **92,40**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 7,60 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes

*- Zentralitätskennziffer*

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und die Umsatzkennziffer lassen sich in Form der Zentralitätskennziffer gegenüberstellen

Die Zentralitätskennziffer ergibt sich aus dem Quotienten ( Umsatzkennziffer je Einwohner/einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner ) multipliziert mit 100 u. ist Maß für die Attraktivität einer Stadt oder Region als Einkaufsort

Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Stadt oder Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt, d.h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen. Liegt der Wert unter 100, so bedeutet das, dass die Kaufkraft abfließt ( z.B. in eine Stadt oder eine andere Region)

Für den Landkreis Haßberge ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **95,45** ( = abfließende Kaufkraft )

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

*- Straßenart*

Altort-Erschließungsstraße

*- Zufahrtsmöglichkeiten*

Das Bewertungsgrundstück in der Straße „Am Haag“ ist bis zum Abzweig „Altdorf/Am Haag“ über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar ( sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“ ). Ab Abzweig in die Straße „Am Haag“ stellenweise leicht beengte, jedoch weitestgehend problemlose Zufahrtsverhältnisse (für Schwerlastverkehr stellenweise nicht unproblematisch)

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 50 km/h ( in der Realität jedoch kaum realisierbar)

- *Straßenausbau*
  - Die Straße im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist lediglich einfach ausgebaut
  - Separate bzw. baulich getrennte Gehwege sind nicht vorhanden
  - Straßenlaternen sind in unregelmäßigen Abständen installiert
  - Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstücks ca. 4,50 m
  
- *Öffentliche Stellflächen*
  - Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes muss -u.a. auf Grund der geringen Fahrbahnbreite- als schwierig eingestuft werden
  - Entlang der Südseite der Straße „Am Haag“ sind jedoch stellenweise Parkmöglichkeiten gegeben, entlang der Nordseite der Straße „Am Haag“ besteht eingeschränktes Halteverbot
  - Die vorhandenen Stellflächen sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung
  - Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins muss jedoch als hoch eingestuft werden
  
- *Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen*
  - Öffentliches Kanalnetz
  - Elektrische Energie
  - Wasser
  - Telefon
  - DSL-Internet ( z.B. Vodafone DSL GigaZuhause 100 DSL mit bis zu 100 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload )
  - Glasfaser-Internet ( z.B. Vodafone Giga-Zuhause 1000 Glasfaser mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 200 Mbit/s im Upload/**ab Mai 2027** )

### **2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )**

- *Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen*
  - Öffentliches Kanalnetz
  - Elektrische Energie
  - Wasser
  - Telefon

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

- *Grundstücksgestalt*
  - Annähernd trapezförmig (sh. Katasterplan in der Anlage)
  
- *Straßenfrontlänge*
  - Die Straßenfrontlänge zur Straße „Am Haag“ beträgt rd. 15,00 m
  
- *Grundstücksbreite*
  - Die mittlere Grundstücksbreite ( von Südwesten nach Nordosten ) beträgt ca. 13,50 m

- *Grundstückstiefe* Die mittlere Grundstückstiefe ( von Südosten nach Nordwesten) beträgt ca. 32,00 m
- *Grundstückstopographie* Leicht nach Süden fallendes Gelände ( maximaler Höhenunterschied von Norden nach Süden bestenfalls 2,00 m )
- *Baugrund/Bodenklasse* Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus
- *Grundwasserstand*

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt

Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter ( vermutlich der Mühlbachsgraben) ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes ( in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt )
- *Altlasten*

Das Altlastenkataster des Landratsamtes Haßberg wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt

Lt. Auskunft des Landratsamtes Haßberge, ist das Flurstück 49 der Gemarkung Kleinmünster im Altlasten- Bodenschutz- und Dateninformationssystem ( ABuDis - Kataster nach BayBodSchG ) **nicht** geführt

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

Eine Altlastenfreiheit kann hierdurch zwar nicht garantiert werden, augenscheinlich bestehen jedoch keine boden-, luft- sowie gewässerverunreinigenden Altlasten

Tieferegehende Untersuchungen -z.B. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- wurden wegen der geringen bzw. nicht vorhandenen Altlastenrelevanz nicht durchgeführt bzw. rechtfertigen die nicht vorhandenen Verdachtsmomente keine derartigen Maßnahmen

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

- *Kriegs-Altlasten*

Keine bekannt. Die Wertermittlung geht auch hier von ungestörten Bodenverhältnisse aus

- *Oberflächenbeschaffenheit*

Soweit ersichtlich sind ca. 40 % des Gesamtgrundstückes mittels der aufstehenden Gebäude sowie wasserundurchlässiger Bodenbefestigung versiegelt

Die Wertermittlung geht davon aus, dass anfallendes Oberflächenwasser entweder durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz oder durch ausreichende Sickereflächen auf eigenem Grund ausreichend abgeführt wird

### **2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation**

- *Baulasten*

Für Bundesland Bayern ohne Bedeutung, da in Bayern kein derartiges Kataster geführt wird

- *Denkmalschutz*

Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern ( als obere Denkmalschutzbehörde ) stellt das Grundstück Fl. Nr. 49 der Gemarkung Kleinmünster kein Einzeldenkmal nach Denkmalliste dar ( auch nicht in Teilbereichen )

- *Ensembleschutz*

Lt. Angabe der VGEM Hofheim i.Ufr. tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht

Auch augenscheinlich besteht in der näheren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble

- *Bodendenkmal*

Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege, ist der direkte Bereich um das Bewertungsgrundstück Fl. Nr. 49 der Gemarkung Kleinmünster nicht von einem Bodendenkmal tangiert

- *Umlegungs-, Flurbe-  
reinigung- u. Sa-  
nierungsverfahren*

Lt. Aussage der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.Ufr. befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altort Kleinmünster“

Die Sanierung erfolgt auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches ( BauGB ) bzw. des § 142 Abs. 3 (sog. vereinfachtes Sanierungsverfahren)

Danach bedürfen Bauvorhaben und darüber hinaus alle wertsteigernden Maßnahmen sowie bestimmte Rechtsvorgänge, wie z.B. Kaufverträge, Grundschuldbestellungen, im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB

Dazu gehören z.B. Änderungen von Tür- und Fensteröffnungen, die Erneuerung der Dachdeckung oder die Erneuerung des Außenputzes oder des Anstriches

Im Sanierungsgebiet hat die Gemeinde zudem ein Vorkaufsrecht, um städtebauliche Ziele umsetzen zu können, beispielsweise die Sicherung von Grün- und Verkehrsflächen

Lt. Aussage der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.Ufr. ist das Sanierungsverfahren noch nicht abgeschlossen, Ausgleichsbeiträge sollen voraussichtlich nicht entstehen

Lt. Aussage der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.Ufr. ist das Bewertungsgrundstück darüber hinaus in keines der genannten Verfahren einbezogen bzw. sind alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet

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

*- Beitrags- u. Abgabensituation*

Lt. Auskunft der VGEM Hofheim i.Ufr. ist für das Bewertungsgrundstück der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch sowie der Kanalbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz und der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Riedbach nach derzeitiger Akten- u. Rechtslage geleistet

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Erschließungsbeitragspflichtigen Maßnahmen geplant

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

Die genaue Höhe der bisher veranlagten Beiträge ist jedoch nicht bekannt

### **3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen**

#### **3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten**

*- Bauordnungsrecht*

Trotz intensivster Bemühungen konnten weder bei der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.Ufr. noch beim Landratsamt Hassberge bzw. dem Staatsarchiv Würzburg adäquate Planunterlagen bzw. Baugesuche ermittelt werden

Auch der Grundstückseigentümer hat keine derartigen Unterlagen zur Verfügung gestellt

Auf Grund des Gebäudealters ist jedoch davon auszugehen, dass die Gebäude damals legal errichtet wurden bzw. zumindest Bestandschutz genießen

Baubehördliche Beschränkungen, nicht erfüllte Bauauflagen u. dergleichen, sind weder der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.Ufr. noch dem Landratsamt Hassberge bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

*- Stand der Bauleitplanung*

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

### **3.2 Entwicklungszustand**

*- Grundstücksqualität ( § 5 ImmoWertV )*

Gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV ist das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe des „baureifen Landes“ einzustufen, da diese Fläche nach öffentlich/rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist, d.h. das Grundstück ist geordnet u. erschlossen

Ebenso sind alle bisher veranlagten Beiträge ( Herstellungs-, Verbesserungs- u. Erschließungsbeiträge ) ordnungsgemäß abgerechnet

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

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

Lt. Aussage der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.Ufr. handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine gemischte Baufläche ( M )

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

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

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

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

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

- 1 Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen u. Wohngebäude

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

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

**- Zulässige Grundflächenzahl ( GRZ )**

§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Grundflächenzahl -in dörflichen Mischgebieten- 0,60, d.h. 60 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein

Eine Überschreitung von 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,80 kann zugelassen werden ( sh. BauNVO § 19 )

Gemäß § 17, Abs. 3 Satz 3, können in Gebieten die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige Belange nicht entgegenstehen

**- Zulässige Geschossflächenzahl ( GFZ )**

§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Geschossflächenzahl -in dörflichen Mischgebieten- 1,20

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind ( sh. BauNVO § 20 Abs. 2 )

§ 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog

**- Tatsächliche Grundflächenzahl**

BGF 1) EG	( sh. Anlage )		= 56,00
Anbau	7,00 x 6,00		= 42,00
	+	6,50 x 2,50	= 16,25
BGF 2) EG	( sh. Anlage )		= 49,00

---

**zusammen = 163,25**

Berechnung GRZ:  $163,25 \text{ m}^2 : 428 \text{ m}^2 = 0,381 \text{ m}^2$

**GRZ tatsächlich: ~ 0,38 ( max. zul. 0,60 )**

- <i>Tatsächliche Geschossflächenzahl</i>	BGF 1) EG	( sh. Anlage )	= 56,00
	BGF 1) DG	56,00 x 0,75	= 42,00
<b>zusammen</b>			<b>= 98,00</b>
Berechnung GFZ: $98,00 \text{ m}^2 : 428 \text{ m}^2 = 0,229$			
<b>GFZ tatsächlich: ~ 0,23</b>			<b>( max. zul. 1,20 )</b>

- *Erforderliche Stellplätze*

Auf dem Grundstück ist derzeit ein KFZ-Abstellplatz bei vermutlich einer abgeschlossenen Wohneinheit realisiert bzw. nachweisbar

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Gemeinde Riedbach sowie der Richtlinie des bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist

## 4.0 Gebäudebeschreibung

### 4.1 Allgemeine Angaben

- *Gebäudeart u. Nutzung*

1) Wohnhaus

Vermutlich nicht unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

2) Garage

Vermutlich nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude mit Flachdach

3) Nebengebäude

Vermutlich nicht unterkellertes, eingeschossiges Nebengebäude (unbekannter Nutzung), z.T. mit Satteldach bzw. z.T. vermutlich mit Pultdach

- *Grundrissgestaltung*

Erdgeschoss

1) Wohnhaus

Nicht feststellbar, vermutlich Wohnräume

Dachgeschoss

Nicht feststellbar, vermutlich Wohnräume

2) Garage

Erdgeschoss

Nicht feststellbar, vermutlich nicht unterteiltes Garagengebäude

3) Nebengebäude

Erdgeschoss

Nicht feststellbar, eventuell ehem. Waschküche, Kleintierstall o.ä.

Dachgeschoss

Nicht feststellbar, vermutlich unausgebauter Dachraum

- *Deckennutzlasten*

Die statischen Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keine derartigen Unterlagen bei Behörden verfügbar

Die Wertermittlung geht davon aus, dass die vorhandenen Geschossdecken gemäß ihres jeweiligen Nutzungszweckes bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit aufweisen ( für Wohnzwecke )

- *Erweiterungsmöglichkeiten* Keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten gegeben

## 4.2 Flächen u. Massen

- *Vorbemerkung* Die Berechnung der Wohn- u. Nutzflächen bzw. der Flächen u. Massen wurde mit Hilfe des BayernAtlas der bayerischen Vermessungsverwaltung und dem digitalen Kataster durchgeführt ( keine Planunterlagen bei Behörden vorhanden)

Für die Übereinstimmung aller Maß- u. Flächenangaben mit der Wirklichkeit kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden

- *Wohnfläche ( WFL )* Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen  
Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 überschlägig ermittelt

WFL demnach:

**1) Wohnhaus** rd. 78 m<sup>2</sup>

- *Brutto-Grundfläche ( BGF )* Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes  
Die Brutto-Grundfläche ist in der DIN 277/2005 näher definiert

BGF demnach:

**1) Wohnhaus** rd. 112 m<sup>2</sup>  
**2) Garage** rd. 49 m<sup>2</sup>

- *Brutto-Rauminhalt ( BRI )* Der Brutto-Rauminhalt ist die Summe der Rauminhalte über Brutto-Grundflächen

Der Brutto-Rauminhalt wird von den äußeren Begrenzungsflächen der konstruktiven Bauwerkssohle, der Außenwände u. der Dächer einschließlich Dachgauben u. Dachoberlichtern umschlossen

Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005

BRI demnach:

**1) Wohnhaus** rd. 252 m<sup>3</sup>  
**2) Garage** rd. 123 m<sup>3</sup>

- *Funktions- u. Nutzungskennzahlen* BGF/BRI: 112 m<sup>2</sup> : 252 m<sup>3</sup> = 0,44 (normal)  
WFL/BRI: 78 m<sup>2</sup> : 252 m<sup>3</sup> = 0,31 (gut)  
**1) Wohnhaus** WFL/BGF: 78 m<sup>2</sup> : 112 m<sup>2</sup> = 0,70 (gut)

## 5.0 Baubeschreibung

### 5.1 Bauweise

- *Allgemein* Die Bauweise des Bewertungsobjektes ist gemäß § 22 BauNVO als „offen“ zu bezeichnen

Die Gebäude sind zwar teilweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, allerdings weisen die zusammenhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge von weniger als 50 m auf

## 5.2 Baujahre

### - Grundsatz

#### 1) Wohnhaus

Nicht feststellbar, eventuell Ende des 19., Anfang des 20. Jahrhunderts

#### 2) Garage

Nicht feststellbar, eventuell Ende der 1960er, Anfang der 1970er Jahre

#### 3) Nebengebäude

Nicht feststellbar, eventuell Ende des 19., Anfang des 20. Jahrhunderts

### - Sanierung/Modernisierung

#### 1) Wohnhaus

Nicht feststellbar, Erneuerung der Fenster im Erdgeschoss geschätzt in den 1970er Jahren, Erneuerung der Dachhaut sowie der Rinnen und Fallrohre geschätzt in den 1980er Jahren

#### 2) Garage

-----

#### 3) Nebengebäude

-----

## 5.3 Bautechnische Beschreibung

### Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 23.09.2025

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

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

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen, sowie die statische Tragfähigkeit von einzelnen Bauteilen konnte aus vor genannten Gründen nicht überprüft werden

Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit kann nicht garantiert werden

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

## 5.4 Bauausführung u. Ausstattung

### 1) Wohnhaus

#### - Fundamente/Gründung

Nicht feststellbar, vermutlich Bruchstein- Streifenfundamente

#### - Außenwände

Sockel Bruchstein-Mauerwerk, ansonsten vermutlich Bruchstein-Mauerwerk, Vollziegel-Mauerwerk oder Holz-Fachwerk

#### - Innenwände

Nicht feststellbar, vermutlich wie vor

<b>- Decken</b>	
Konstruktion	Nicht feststellbar, vermutlich Holz-Balkendecken
Aufbau	Nicht feststellbar, Erdgeschoss vermutlich in Sand verlegte Lagerhölzer mit Dielenauflage, Dachgeschoss vermutlich Holz-Dielen, Verlegeplatten o.ä.
Untersichten	Nicht feststellbar
<b>- Dach</b>	
Konstruktion	Holz-Dachstuhl (Sparrendach)
Wärmedämmung	Nicht feststellbar (eventuell Mineralwolle zwischen Sparren)
Eindeckung	Beton-Dachsteine
Rinnen u. Fallrohre	Kupferblech
<b>- Treppen</b>	Nicht feststellbar
<b>- Wandbehandlung</b>	
außen	Sockel sichtbares Bruchstein-Mauerwerk, ansonsten mineralische Putzflächen mit Farbanstrich
innen	Nicht feststellbar
<b>- Fenster</b>	Erdgeschoss (soweit erkennbar) z.T. lasierte Holz-Isolierglasfenster, z.T. Kunststoff-Isolierglasfenster, Dachgeschoss vermutlich lackierte Holz-Verbundfenster sowie ein Holz-Dachliegefenster
<b>- Sonnenschutz</b>	Keiner (früher vermutlich Holz-Klappläden)
<b>- Türen</b>	
Eingangstüren	Vor Windfang lackierte Stahltür mit Draht- bzw. Gussglasfüllung, ansonsten nicht feststellbar
Innentüren	Nicht feststellbar
<b>- Fußböden</b>	Nicht feststellbar
<b>- Heizung</b>	
Zentrale Warmwasserbereitung	Nicht feststellbar, vermutlich Einzelofenheizung Nicht feststellbar, eventuell Elektro-Boiler, Elektro-Kleinspeicher o.ä.
Brennstoffbevorratung	Nicht feststellbar
Heizkörper	Nicht feststellbar
Sekundärheizung	Nicht feststellbar
<b>- Installation</b>	
Frischwasser	Nicht feststellbar, vermutlich verzinkter Stahl (Zustand nicht beurteilbar)
Heizleitungen	Nicht feststellbar, vermutlich keine
Abwasser	Nicht feststellbar, vermutlich Guss- und Kunststoffleitungen (Zustand nicht beurteilbar)
<b>- Sanitär</b>	
Erdgeschoss	Nicht feststellbar
Dachgeschoss	Nicht feststellbar
<b>- Elektro</b>	Nicht feststellbar

- Zubehör** Von außen keines erkennbar
- Besondere Bauteile**  
Windfang Primitive Holz-Einhausung mit Glasfüllung, Überdachung Holzkonstruktion mit Acrylplatten-Eindeckung
- Nebengebäude**  
Kurz-  
Baubeschreibung **2) Garage**  
Stampfbeton-Streifenfundamente bzw. Beton-Sohlplatte, Umfassungswände vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk (außen verputzt), Decke über Erdgeschoss (= Dach) schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivplatte (eventuell mit Bitumen-Anstrich), Rinne und Fallrohr verzinktes Stahlblech (gestrichen), ein lackiertes Holzfenster mit Einfachverglasung, Seiteneingang lackierte bzw. lasierte Holz-Füllungstür mit Glasausschnitten, straßenseitig Stahlblech-Schwingtor (vermutlich mechanisch) usw.
- Nebengebäude**  
Kurz-  
Baubeschreibung **3) Nebengebäude**  
Ausführung teilw. vermutlich wie Wohnhaus, ansonsten nicht feststellbar, da nicht einsehbar (Dachhaut nördlicher Erweiterungsbau eventuell asbesthaltige Well-Eternitplatten)
- Wärmeschutz**  
Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch keiner einschlägigen Wärmeschutzverordnung oder DIN entsprechend bzw. lediglich einfachster Standard ( Dach vermutlich lediglich unzureichend gedämmt, Wände ohne zusätzlichen Wärmeschutz, Fenster energetisch veraltet, Beheizung vermutlich Einzelöfen oder elektrisch usw.)  
Insgesamt erhebliche Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV zu vermuten (insbesondere Dämmung zum Dach bzw. zum unausgebauten Dachraum usw. )  
Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienzklasse usw. nicht bekannt ( da die Zwangsversteigerung nicht unter die in § 16 der EnEV genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht erforderlich )  
Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich ( Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude vor Baujahr 1965- bereits seit 01.01.2008 verstrichen)
- Schallschutz** Von außen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar ( insbesondere im Hinblick auf Tritt- u. Körperschalldämmung -bauartbedingt- lediglich einfacher Standard )

- **Brandschutz**  
Von außen keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar, nach heutigen Maßstäben stark unzureichend (insbesondere in Hinblick auf Grenzabstände usw.)  
Aussagen zu den seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmeldern sind nicht möglich
- **Außenanlagen**  
Hofffläche Betonflächen, straßenseitig zweiflügeliges Stahl-Hoftor, ansonsten keine Aussage möglich, rückwärtiger Grundstücksbereich vermutlich stark verwildert
- **Belichtung u. Belüftung**  
Durchschnittliche bzw. eher einfache Verhältnisse, Wohnhaus lediglich süd-, ost- u. westbelichtet (alle Fassadenfronten jedoch durch Nachbarbebauung zeitweise beeinträchtigt)
- **Architektonische Baugestaltung**  
Baukörper ohne Besonderheiten, in derzeitigem Zustand wenig attraktiv wirkend

## 6.0 Bautechnische Bewertung

### 6.1 Baumängel u. Bauschäden

- **Definition**  
Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels. Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels ( Mangel- folgeschaden ) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung ( z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung ) bezeichnet werden
- **Vorhandene Baumängel- u. Bauschäden**
  - 1) Wohnhaus
    - Sämtliche Fenster prinzipiell erneuerungsbedürftig
    - Nicht unerhebliche Putz- u. Anstrichmängel an der Fassade sowie an Holzteilen
  - 2) Garage
    - Windfang stark laienhaft erstellt
    - Erhebliche Putz- u. Anstrichmängel
    - Dachhaut vermutlich unzureichend
  - 3) Nebengebäude
    - Rinne und Fallrohr erneuerungsbedürftig
    - Augenscheinlich erneuerungsbedürftige Dachkonstruktion über dem nördlichen Erweiterungsbau
    - Dachhaut Erweiterungsbau eventuell asbesthaltig
- **Tierischer Schädlingbefall**
  - 1) Wohnhaus  
Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingbefall (z.B. durch Böcke, Anobien-Larven, Splintholz- oder Bohrkäfer usw. ) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben, allerdings ist ein derartiger Befall nicht auszuschließen
  - 2) Garage  
wie vor

3) Nebengebäude

wie vor

**- Pflanzlicher Schädlingsbefall**

1) Wohnhaus

Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen zwar nicht ergeben, allerdings ist ein derartiger Befall nicht auszuschließen

2) Garage

wie vor

3) Nebengebäude

wie vor

**- Gesundheitsgefährdende Baustoffe**

1) Wohnhaus

Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben. Schadstoffbelastung (z.B. Chloranisole, Chlor-naphtaline, Formaldehyd, PCB, Lindan u.ä.) jedoch nicht auszuschließen bzw. in dieser Baujahrsklasse durchaus möglich

2) Garage

Keine Verdachtsmomente, allerdings teerhaltigkeit des Dachanstrichs nicht auszuschließen

3) Nebengebäude

Dacheindeckung des nördlichen Erweiterungsbaus eventuell asbesthaltig (eventuell Eternit-Wellplatten), Gesundheitsgefahr durch lungengängige Asbestfasern im ruhenden Zustand jedoch nicht zu befürchten (sog. fest gebundenes Asbest). Gesundheitsgefahr erst bei Arbeiten am Material (Bohren, Schleifen Sägen o.ä. ) zu erwarten

**- Bauunterhalt**

1) Wohnhaus

Insgesamt wenig gepflegt wirkendes Gebäude, letzte Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen vermutlich in den 1970er bis 1980er Jahren anzusetzen

2) Garage

Augenscheinlich seit dem Ursprungsbaujahr keine Sanierungs-/Modernisierungs- bzw. Pflegemaßnahmen ausgeführt

3) Nebengebäude

wie vor

## 6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vermutlich nicht unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit vermutlich einfach ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) sowie um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagen-/Nebengebäude mit Flachdach. Das Wohnhaus ist im Norden zudem mit einem Nebengebäude ( z.T. eingeschossige mit Satteldach, z.T. wohl eingeschossig mit Pultdach) erweitert

An dem vermutlich Anfang des 20. Jahrhunderts errichtetem Wohngebäude wurden zuletzt vermutlich mit Schwerpunkt in den 1970er und 1980er Jahren letzte größere Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt ( z.B. teilw. Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Dachhaut samt Rinnen und Fallrohren u.ä.). Auch das Garagengebäude dürfte in den 1970er Jahren errichtet worden sein. Augenscheinlich wurden seit diesem Zeitpunkt jedoch keine weiteren bzw. nennenswerten Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen an der Immobilie ausgeführt. Insbesondere auch die nördlichen Nebengebäude vermitteln -soweit von öffentlichem Grund aus ersichtlich- einen schlechten bzw. ungepflegten Eindruck

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, sind explizite Aussagen zum Ausstattungsstandard sowie zum Innenzustand nicht möglich, insgesamt jedoch wenig gepflegt wirkende Gesamtanlage

Insgesamt wenig attraktive, stark ländlich geprägte Wohnlage im alten Ortskern von Kleinmünster (Ortsteil der Gemeinde Riedbach ohne nennenswerte infrastrukturelle Einrichtungen), jedoch auch etwa mittige Lage zwischen den Städten Hofheim i. Unterfranken und der Kreisstadt Haßfurt (jeweils ca. 9 km Entfernung)

Anwesen augenscheinlich leerstehend, bzw. vermutlich zeitweise vom Grundstückseigentümer selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht, bzw. sind keine solchen bekannt

## **7.0 Wertermittlung**

### **7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

#### **7.1.1 Vorüberlegungen**

Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes unter der Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der sonstigen Umstände im Einzelfall. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück u. der aufstehenden Gebäulichkeiten ( sh. auch Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 914, Abb. 3 )

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheidet dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte. In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden

Soll der Verkehrswert aus mehreren der genannten Verfahren abgeleitet werden, ist dies gesondert zu begründen. Abzulehnen ist die sog. Mittelwertmethode ( arithmetisches Mittel ) aus Sach- u. Ertragswert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Einfamilienwohnhäusern Anwendung

Eventuell erscheint es sinnvoll, die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren ( §§ 17 - 20 ImmoWertV ) rechnerisch zu überprüfen

#### **7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall**

Wie bereits beschrieben ist das geeignete Wertermittlungsverfahren objektspezifisch, bzw. nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der Umstände im Einzelfalle ( sh. Punkt 7.1.1 ) zu wählen

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit einem Garagengebäude sowie einem (eventuell ehemals landwirtschaftlich genutzten) Nebengebäude

Die Gebäude sind nicht primär für Vermietungszwecke konzipiert bzw. stehen derartige Erwägungen in der Regel nicht im Vordergrund der Erwerbs-/Nutzungskriterien. Die eventuell ehemalige landwirtschaftliche Nutzung spielt heute ebenfalls keine Rolle mehr

Derartige Immobilien werden in der Mehrzahl der Verkaufsfälle aus dem Gesichtspunkt von Substanzwerten gehandelt bzw. der Eigennutz steht bei Erwerb im Vordergrund, d.h. die Verkehrswertfindung hat sich auf die Anwendung des unter Punkt 7.1.4 beschriebenen Sachwertverfahrens nach den §§ 21 – 23 ImmoWertV zu stützen

Lediglich zu Vergleichszwecken u. zur Plausibilitätsprüfung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren nach den §§ 17 – 20 ImmoWertV durchgeführt

#### **7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl**

Grundsätzlich ist es falsch, davon auszugehen, dass das Ergebnis von Sach- bzw. Ertragswert automatisch zum Verkehrswert führt. Die Angebots- u. Nachfragesituation, bzw. die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt sind zu ergründen u. durch entsprechende Zu- u. Abschläge an die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte anzupassen ( prinzipiell spiegelt der Miet- u. der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren die örtlichen Marktverhältnisse wider, sodass eine Anpassung an den Markt in der Regel entfallen kann )

### **7.2 Bodenwertermittlung**

#### **7.2.1 Grundlage**

Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 15, Abs. 1, ImmoWertV, d.h. es handelt sich um den „mittelbaren Vergleich“. Da keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für gleichartige bzw. unmittelbar vergleichbare Grundstücke vorliegen, ist es erforderlich auf geeignete Bodenrichtwerte im Sinne des § 16 ImmoWertV zurückzugreifen

Grundsätzlich ist diese Methode jedoch nur sinnvoll anwendbar, wenn die genannten Richtwerte geeignet sind, d.h. wenn sie den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage u. Entwicklungszustand gegliedert u. nach Art u. Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand u. jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind

### 7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Haßberge beim Landratsamt Haßberge ( Stand 01.01.2024 ) nennt für die Gemarkung Kleinmünster bzw. die Bodenrichtwertnummer 299 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 30.- €/m<sup>2</sup> für baureifes Land bzw. für gemischte Bauflächen

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

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch lediglich 428 Quadratmeter

Deshalb ist eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Umrechnungskoeffizienten erforderlich ( sh. hierzu Vergleichsrichtlinie VW-RL Anlage 2 = Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken )

Der Umrechnungskoeffizient ( UK ) bei einer Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> ( = Vergleichsobjekt ) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 428 m<sup>2</sup> beträgt dieser 1,03 ( Koeffizient für ein Grundstück mit 500 Quadratmetern Fläche, da weiter Extrapolation der Koeffizienten über diesen Bereich hinaus nicht sachgerecht)

**Umrechnungskoeffizient bei 428 m<sup>2</sup> demnach: ( 1,03 : 1,00 ) = 1,03**

**Bodenwert bei 428 m<sup>2</sup> demnach: 30.- € x 1,03 = 30,90 €/m<sup>2</sup>/rd. 31,00 €/m<sup>2</sup>**

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

Eine Anpassung der Bodenwertes mittels sog. Bodenwert-Indizes ist ebenfalls nicht möglich bzw. erforderlich, da vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Anfang 2024 u. dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt wurden

### 7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Haßberge beim Landratsamt Haßberge ( für die Gemarkung Kleinmünster/Bodenrichtwertnummer 299 ) mit 31.- €/m<sup>2</sup> anwendbar

Der Wert der bestehenden Erschließung bzw. die Beiträge nach dem KAG sind in diesen Richtwerten ausdrücklich enthalten

#### **Bodenwert Fl. Nr. 49 ( zum 23.09.2025 ) demnach:**

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (angepasst)	:	31.- €/m <sup>2</sup> ( ebf.* )
x		x
Grundstücksgröße ( lt. Grundbuch )	:	428 m <sup>2</sup>
=		=
<b>Bodenwert ( ebf* )</b>	<b>:</b>	<b>13 268.- €</b>

## 7.2.4 Ergebnis Bodenwert

<b>Bodenwert Fl. Nr. 49 ( zum 23.09.2025 )</b>	<b>: 13 268.- € ( ebf.* )</b>
--	-------------------------------

\*) ebf : erschließungsbeitragsfrei  
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

## 7.3 Sachwert

### 7.3.1 Vorbemerkungen

Die wesentlichen Bestandteile des Sachwertes sind der Wert der baulichen Anlage, wie Gebäude, Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen, der Wert der sonstigen Anlagen u. der Bodenwert, der getrennt von den Herstellungswerten zu ermitteln ist

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

### 7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche ( in Anlehnung an DIN 277/2005 )

#### Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	Gebäude	BGF ( m <sup>2</sup> )	sh. Seite
49	1) Einfamilienhaus 2) Garage	112 m <sup>2</sup> 49 m <sup>2</sup>	23 u. 46 23 u. 46

### 7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

Die Normalherstellungskosten 2000 ( NHK 2000 ) werden den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- u. Wohnungswesen vom 1. Dezember 2001 entnommen

Diese sind abhängig vom Gebäudetyp, dem Baujahr u. dem Ausstattungsstandard

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m <sup>2</sup>
49	1) Einfamilienhaus 2) Garage	1.21 28.1 – 29 (Anhang)	einfach -----	553.- 230.-

### 7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

Grundsätzlich sind die Baunebenkosten dem entsprechenden Typenblatt der NHK zu entnehmen. Die Baunebenkosten werden gemäß Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

Fl. Nr.	Gebäude	Baunebenkosten nach NHK 2000	gewählte Baunebenkosten
49	1) Einfamilienhaus 2) Garage	16 % 10 – 12 %	16 % 10 %

### 7.3.5 Korrekturfaktoren

Die NHK 2000 sieht Korrekturen für die einzelnen Einflussgrößen in Form von Korrekturfaktoren vor. Diese werden in Abhängigkeit des Bundeslandes, der Ortsgröße u. der Konjunktur bzw. der Marktlage veranschlagt

Da die genannten Quadratmeterpreise Bundesmittelwerte darstellen, sind diese Korrekturen erforderlich. Beim Zusammentreffen mehrerer Korrekturfaktoren sind diese miteinander zu multiplizieren

Korrekturfaktor Bundesland ( Bayern )	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Gemeindegröße ( ~ 1.700 )	0,91 – 1,05	gewählt	0,91
Korrekturfaktor Marktlage ( neutral )	0,90 – 1,10	gewählt	1,00
<b>Gesamtkorrekturfaktor</b>			<b>0,96</b>

### 7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag ( September 2025 ) muss berücksichtigt werden

Dies vollzieht sich mittels des vom statistisches Bundesamtes ermittelten Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Gebäude ( sh. Fachserie 17, Reihe 4 )

Der entsprechende Faktor ( Stand August 2025 ) ist dort mit 220,60 ( 2000 = 100 % ) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 120,60 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach  $220,60 : 100 = 2,206$

<b>Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:</b>	<b>2,206</b>
--	--------------

### 6.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

Rein rechnerisch ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters

Gemäß Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 1.759, Abb. 5 bzw. gemäß NHK 2000 bzw. WertR 06, 10. Auflage 2010, Seite 34, Abbildung 14 kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wie folgt beziffert werden:

- |                                |                   |                     |
|--------------------------------|-------------------|---------------------|
| 1) Einfamilienhaus (Massivbau) | : 60 bis 80 Jahre | (gewählt 80 Jahre)* |
| 2) Garage ( Massivbau)         | : 50 bis 60 Jahre | (gewählt 60 Jahre)  |

*\*) wegen bereits ausgeführter Modernisierungen (insbesondere Dach)*

Der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ist nun das tatsächliche Gebäudealter gegenüberzustellen u. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters zu bilden:

- |                                |                           |                 |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------|
| 1) Einfamilienhaus (Massivbau) | : 80 Jahre - 105* Jahre = | RND: - 25 Jahre |
| 2) Garage (Massivbau)          | : 60 Jahre - 55** Jahre = | RND: 5 Jahre    |

*\*) 1920 als Ursprungsbaujahr angenommen*

*\*\*\*) 1970 als Ursprungsbaujahr angenommen*

Rein mathematisch ergibt sich im Falle des Wohnhauses eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von negativen 25 Jahren. Dies erscheint selbsterklärend als ungeeignet, da das Gebäude vermutlich bereits einfach saniert/modernisiert wurde bzw. vermutlich noch kurzfristig nutzbar ist.

Aufgrund dessen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung festgelegt

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

Es wird bezüglich der Restnutzungsdauer aufgrund der in der Vergangenheit durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen ( beispielsweise die Erneuerung der Dachhaut ) eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **10 Jahren** sachverständig geschätzt und für die weitere Wertermittlung herangezogen

<b>Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Wohnhaus</b>	<b>10 Jahre ( bei GND 80 Jahre )</b>
<b>Gewählte wirtschaftliche RND: 2) Garage</b>	<b>5 Jahre ( bei GND 60 Jahre )</b>

### 7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer

Sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes auszudrücken. Bei der Bestimmung kann je nach Art u. Nutzung eine gleichmäßige ( z.B. lineare Wertminderung ) bzw. eine sich mit zunehmendem Alter verändernde ( z.B. die Wertminderung nach „Ross“ ) angewendet werden. In der Regel ist eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen ( sh. hierzu auch § 23 ImmoWertV )

Die beiden, bereits erwähnten Verfahren ( nach „Ross“ bzw. „linear“ ) sind in der WertR ( Anlage 8a u. 8b ) normiert u. tabelliert

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens ist zu beachten, dass „Ross“ mit seiner Kurve einen ballistischen Vorgang beschreibt ( Flugbahn eines Haubitzengeschosses ). Die Anwendung dieses Verfahrens ist in Fachkreisen umstritten u. wird in der einschlägigen Fachliteratur des Öfteren auch als „Rosskur“ bezeichnet

Ebenso zeigt die Praxis, dass bei der Anwendung der „Ross´schen“ Abschreibung oftmals hohe Marktanpassungsabschläge erforderlich werden. Aus vor genannten Gründen, entscheide ich mich bei der Sachwertberechnung für das „lineare“ Abschreibungsmodell. Rein rechnerisch ergibt sich der lineare Abschreibungsdivisor aus dem tatsächlichen/fiktiven Alter dividiert durch die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer x 100

#### Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

<b>Fl. Nr.</b>	<b>Gebäude</b>	<b>Alter tat.</b>	<b>Alter fikt.</b>	<b>GND tat.</b>	<b>GND fikt.</b>	<b>Divisor linear</b>
49	1) Einfamilienhaus	105	70	80	-----	87,50 %
	2) Garage	55	-----	60	-----	91,67 %

### 7.3.9 Baumängel u. Bauschäden gemäß § 6 Abs. 5 ImmoWertV

Grundsätzlich sind festgestellte Baumängel u. Bauschäden vom Herstellungswert des Gebäudes, soweit sie nicht bereits bei der Abschreibung berücksichtigt sind in Abzug zu bringen. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass die betroffenen Bauteile bereits der Wertminderung wegen Alters unterzogen wurden

Um also eine doppelte Berücksichtigung zu verhindern ( „neu für alt“ ) sind die Baumängel u. Bauschäden ebenfalls der Wertminderung wegen Alters zu unterziehen, d.h. sie müssen vor der Wertminderung wegen Alters vom Herstellungswert in Abzug gebracht werden

Dieses gilt jedoch nicht für Abbruchkosten o.ä., die eine absolute Größe darstellen, d.h. derartige Kosten sind in voller Höhe in Abzug zu bringen ( falls vorhanden )

Nach üblicher Verkehrsauffassung wird entsprechend des Alters und der Art der Bauteile niemand von einer mangel- bzw. schadensfreien Situation ausgehen. Im vorliegenden Bewertungsfalle ist ein entsprechender Abzug nur für derartige Mängel- u. Schäden vorzunehmen, die von einem fiktiven Käufer als vom normalen Zustand negativ abweichend angesehen werden und für den Allgemeinzustand des Gebäudes nicht akzeptiert werden

Die vorhandenen Mängel- u. Schäden sind augenscheinlich durch die angewendeten Berechnungsparameter berücksichtigt (insbesondere durch die gewählte wirtschaftliche Rest- bzw. Gesamtnutzungsdauer, dem rel. hohen Abschreibungsdivisor usw. )

Lediglich für den anzunehmenden Reparaturstau innen ( u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ) halte ich im Falle des Wohnhauses einen pauschalen Abschlag von 10.000.- € für erforderlich ( ohne Anspruch auf Richtigkeit )

<b>Baumängel u. Bauschäden:</b>	<b>10 000.-</b>
---------------------------------	-----------------

### 7.3.10 Außenanlagen

Soweit die Außenanlagen nicht bereits vom Bodenwert miterfasst sind, sind diese gesondert zu berücksichtigen

In der Praxis gängig ist eine pauschale Berücksichtigung durch einen Vomhundertsatz der Herstellungskosten

Bei dem zu bewertenden Gebäude würden sich somit zu berücksichtigende Prozentsätze von 3 – 12 % des Gebäude-Sachwertes ergeben ( sh. Kleiber/Simon/Weyers Seite 1.791, Randnummer 33 )

Insbesondere, da die Außenanlagen anderen Wertminderungen wegen Alters unterliegen als die sonstigen baulichen Anlagen bzw. die vorhandenen Außenanlagen in keinem erkennbaren Verhältnis zum Gebäude-Sachwert stehen, halte ich eine Berücksichtigung nach Erfahrungssätzen -als Zeitwert zum Stichtag- für praktikabel u. angemessen

### 7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Weist das Bewertungsobjekt besonders u veranschlagende Bauteile auf, die nicht in den Ansätzen der Brutto-Grundfläche berücksichtigt sind und den wirtschaftlichen Gesamtnutzen des Gebäudes erhöhen, so sind diese Bauteile zu kalkulieren und zu den Normalherstellungskosten -abgeleitet aus den Normalherstellungskosten 2000- zu addieren

In Betracht kommen beispielsweise Bauteile die nach DIN 277/2005 innerhalb der Bereiche „C“ ( z.B. auskragende Balkone u.ä. ) liegen

Trägt das besonders zu veranschlagende Bauteil jedoch nicht zum wirtschaftlichen Gesamtnutzen des Gebäudes bei, so ist dieses, trotz eventuell hoher Gestehungskosten nicht zu berücksichtigen ( z.B. gestalterische Vorsprünge u.ä. )

<b>Fl. Nr.</b>	<b>Besonderes Bauteil</b>	<b>Zeitwert zum Stichtag ( p.g. )</b>
49	- Windfang/Einhausung	0.-
<b>Zeitwert zusammen</b>		<b>0.-</b>

### **7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen**

Hierbei handelt es sich im gewerblichen Bereich um Anlagen u. Einrichtungen, die für die Zweckbestimmung des Gebäudes notwendig sind ( z.B. Schankanlagen, Back-, Koch-, Kühlanlagen, Hebevorrichtungen, Gleis- u. Förderanlagen u.ä. )

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

### **7.3.13 Mehrwertsteuer**

Über die Frage, ob die Mehrwertsteuer bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden muss oder nicht, besteht in der Fachwelt unterschiedliche Auffassung

Ein Teil der Sachverständigen ist der Meinung, dass es zwei Teilmärkte gibt, nämlich einerseits der Teilmarkt der optierenden Personen, für die die Mehrwertsteuer nur einen Durchlaufposten darstellt und für die das „Wertniveau“ nicht brutto ( einschließlich Mehrwertsteuer ), sondern „netto“ ( also ohne Mehrwertsteuer ) zu sehen ist, und andererseits den Teilmarkt der Endverbraucher, für die alle Preise Bruttopreise ( einschließlich Mehrwertsteuer ) sind und für die das Wertniveau „brutto“ besteht

Kauft ein gewerbetreibender z.B. eine schlüsselfertige Lagerhalle, dann erwirbt er sie eigentlich zum Nettopreis, da er die gezahlte MwSt. seiner geschäftlich eingenommenen Umsatzsteuer gegenrechnen kann

Die MwSt. ist für ihn also kostenneutral. Das Wertniveau bewegt sich für ihn demnach auf der Basis von Nettopreisen. Dieses Gedankenmodell scheidet jedoch spätestens bei Kauf oder Verkauf zwischen optierenden und nicht optierenden Personen untereinander

Bezogen auf die Verkehrswertermittlung spielt das Mehrwertsteuerproblem keine besondere Rolle. Im Verkehrswert ist die MwSt. rechnerisch nicht enthalten. Sie ist auch nicht aus dem Kaufpreis abzugsfähig

Geht man also bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren von Herstellungskosten zuzüglich Mehrwertsteuer aus, erhält man einen höheren Grundstückssachwert als bei Nichtberücksichtigung der Mehrwertsteuer. Letztlich ist aber als Verkehrswert der „übliche“ Kaufpreis zu ermitteln. Er lässt sich bekanntlich nur durch Preisvergleich am Markt ermitteln. Ist der „übliche“ Preis bekannt, reduziert sich das MwSt.-Problem lediglich auf die Marktanpassung

Wird normalerweise ein Marktanpassungsabschlag vom Grundstückssachwert vorgenommen, wäre er bei Ansatz von Herstellungskosten einschließlich MwSt. lediglich höher anzurechnen, als bei Ansatz der Herstellungskosten ohne MwSt.

## 7.4 Sachwert

### 7.4.1 Sachwertberechnung: 1) Einfamilienhaus

<b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>	( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 32 )	m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>
x			
<b>Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis</b>	( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 32 )	€	553.-
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>		€	61 936.-
x			
<b>Korrekturfaktor</b>	( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 33 )		0,96
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>		€	59 459.-
+			
<b>Baunebenkosten ( 16 % aus 59 459.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 32 )	€	9 513.-
=			
<b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten</b>		€	68 972.-
x			
<b>Baupreisindex</b>	( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 33 )		2,206
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>		€	152 152.-
-			
<b>Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden</b>	( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 35 )	€	10 000.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden</b>		€	142 152.-
-			
<b>Wertminderung wegen Alters ( 87,50 % aus 142 152.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 34 )	€	124 383.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>		€	17 769.-

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 17 769.- € : 252 m<sup>3</sup> = 71.-

### 7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Garage

<b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>	( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 32 )	m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>
x			
<b>Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis</b>	( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 32 )	€	230.-
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>		€	11 270.-
x			
<b>Korrekturfaktor</b>	( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 33 )		0,96
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>		€	10 819.-
+			
<b>Baunebenkosten ( 10 % aus 10 819.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 32 )	€	1 082.-
=			
<b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten</b>		€	11 901.-
x			
<b>Baupreisindex</b>	( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 33 )		2,206
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>		€	26 254.-
-			
<b>Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden</b>	( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 35 )	€	-----
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden</b>		€	26 254.-
-			
<b>Wertminderung wegen Alters ( 91,67 % aus 26 254.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 34 )	€	24 067.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>		€	<b>2 187.-</b>

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 2 187.- € : 123 m<sup>3</sup> = 18.-

#### Wert der Außenanlagen ( Zeitwert zum Stichtag )

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	500.-	}	entspricht rd. 8,77 % des Gebäude-Sachwertes	
- Versorgungseinrichtungen ( W, E, T usw. )	€	1 000.-			
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	0.-			
- Stützwände/Einfassungen	€	0.-			
- Einfriedungen/Freitreppen	€	250.-			
- Sonstiges	€	-----			
<b>zusammen</b>			↓	€	<b>1 750.-</b>

<b>Wert des Zubehörs</b>	€	-----
<b>Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile</b> ( Zeitwert zum Stichtag ) sh. Seite 35 Pkt. 7.3.11	€	0.-
<b>Wert der sonstigen Anlagen</b>	€	-----
<b>Zusammenstellung Sachwert :</b>		
<b>Bodenwert</b> ( sh. Pkt. 7.2.4 Seite 32 )	€	<u>13 268.-</u>
<b>Wert der baulichen Anlagen:</b>		
rechnerischer <b>Gebäudesachwert</b>		
- 1) Einfamilienhaus (sh. Seite 37 Pkt. 7.4.1)	€	17 769.-
- 2) Garage (sh. Seite 38 Pkt. 7.4.2)	€	2 187.-
- 3) Nebengebäude (pauschal geschätzt)	€	<u>0.-</u>
Wert der <b>Außenanlagen</b> ( sh. Seite 38 )	€	<u>1 750.-</u>
Wert der <b>besonders zu veranschlagenden Bauteile</b> ( sh. oben )	€	<u>0.-</u>
Wert des <b>Zubehörs</b> ( sh. oben )	€	<u>-----</u>
Wert der baulichen Anlage zusammen	€	<u>21 706.-</u>
<b>Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes</b>	€	<b>34 974.-</b>
<b>Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag</b>	€	<b>35 000.-</b>

## 7.5 Ertragswert

### 7.5.1 Vorbemerkungen

Die wesentlichen Bestandteile des Ertragswertverfahrens sind der Rohertrag, bzw. der Reinertrag, die Bewirtschaftungskosten, der Liegenschaftszinssatz, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, der Bodenwert sowie eventuell vorhandene, wertbeeinflussende Faktoren

### 7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

Generell ist der Bodenwert bei Anwendung des Ertragswertverfahrens eine Größe, die nur bei kurzer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mit der gebotenen Genauigkeit eingeführt werden muss

Dies ist darin begründet, dass der Bodenwert ohnehin nur in diskontierter Höhe in den Ertragswert eingeht, d.h. bei einer rechnerischen Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren sind Fehler in der Bodenwertermittlung praktisch unerheblich bzw. bei einer Restnutzungsdauer zwischen 30 u. 50 Jahren nur von geringer Bedeutung

Prinzipiell wäre bei einer gegen unendlich gehenden Restnutzungsdauer das vereinfachte Ertragswertverfahren ( Reinertrag x Barwertfaktor + abgezinster Bodenwert = Ertragswert ) anwendbar

Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert ( ohne Kapitalisierung ) betrachtet werden. Ergebnis Bodenwert sh. Seite 31 Pkt. 7.2.3

**Bodenwert Fl. Nr. 49 ( zum 23.09.2025 ):**

**13 268.- ( ebf. )**

### 7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

Grundlage für die Ermittlung der vermietbaren Flächen ist die in der Anlage durchgeführte überschlägige Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung ( WoFIV 2004 )

Ebenso stellt das auf dem Grundstück vorhandene Garagengebäude eine vermietbare Flächen dar, das jedoch nicht nach seiner tatsächlichen Fläche -sondern wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet wird

### 7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

Allgemein gesprochen, handelt es sich um die nachhaltig erzielbaren bzw. ortsüblich vergleichbaren Mieterträge, bezogen auf einen Quadratmeter, multipliziert mit der vermietbaren Fläche, bezogen auf ein Jahr ( ordnungsgemäße Bewirtschaftung u. zulässige Nutzung unterstellt ). Zusätzliche Einnahmen aus dem Grundstück ( z.B. Stellplätze, Untervermietungen usw. ) sind ebenfalls zu berücksichtigen

Das gesamte Anwesen steht leer, bzw. ist dieses vermutlich zeitweise vom Grundstückseigentümer selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht

Der Ansatz für die zugrunde zu legenden Mieterträge ist die Netto-Kaltmiete in Anlehnung an vergleichbare Mieterträge bzw. langjährige Erfahrungssätze sowie eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte u. Gemeinden für angemessen

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei vergleichbarem Baujahr (erstmalige Bezugsfertigkeit vor 1949) und vergleichbarer Wohnungsgröße ( 50 bis 80 Quadratmeter ) und einfacher Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche jedoch ohne Zentralheizung von 3,50 bis 3,80 €/m<sup>2</sup> gezahlt

Für Wohnungen innerhalb von Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern ist dieser Mietansatz erfahrungsgemäß um 5 % zu erhöhen ( u.a. wegen umfänglicher Nebenflächen wie Kellerersatzräume, Gartenflächen usw. )

Ich halte eine Orientierung am unteren Wertniveau zuzüglich der genannten 5 % für angemessen

Quadratmetermiete demnach: 3,50 € + 5 % = ~ 3,70 €/m<sup>2</sup>

Für die vorhandenen Terrassenfläche, die Nebengebäude usw. sind keine expliziten Mieten erzielbar bzw. sind diese mit der kalkulatorischen Erhöhung der Netto-Kaltmiete um 5 % ausreichend berücksichtigt

Für den Stellplatz in der Garage sind pauschal 30.- € im Monat ortsüblich

### 7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m <sup>2</sup> ( € )	monatlich ( € )	jährlich ( € )
1) Wohnhaus	78 m <sup>2</sup>	3,70	288,60	3 463,20
2) Garage	-----	pauschal	30,00	360,00
<b>Summe ( R o h e r t r a g )</b>			<b>318,60</b>	<b>3 823,20</b>
<b>Rohrertrag gerundet</b>				<b>3 823,00</b>

### 7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes od. der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind. Sie umfassen im Einzelnen:

#### - Abschreibung

Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung fallende Anteil der verbrauchsbedingten Wertminderung der Gebäude, Anlagen u. Einrichtungen. Die Abschreibung ist nach der mutmaßlichen Nutzungsdauer zu errechnen ( bei der nachfolgenden Ertragswertberechnung im Ertragsvervielfältiger bzw. Rentenbarwertfaktor enthalten )

#### - Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte u. Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses u. der Geschäftsführung

#### - Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung u. Witterungseinwirkung entstehenden baulichen od. sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum geschaffen wird

#### - Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten u. Pachten, Vergütungen u. Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung

### 7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

#### Auswahl der Abschreibung:

Da die Abschreibung indirekt im Barwertfaktor enthalten ist, wird diese bei den Bewirtschaftungskosten nicht gesondert berücksichtigt

#### Auswahl der Verwaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers ( Auflage 2002 ) Seite 1.622 betragen die Verwaltungskosten zwischen 3 – 10 % des Rohertrages. Auf Seite 1.628 Abb. 9, ist in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugfertigkeit ein Betrag von 2 % des Rohertrages genannt

Die II. Berechnungsverordnung ( § 26 Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2 ) nennt einen Betrag von höchstens 359.- € je Wohneinheit u. Jahr sowie höchsten 47.- € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **10,62 %**

<b>Gewählte Verwaltungskosten:</b>	<b>6 % des Rohertrages</b>
------------------------------------	----------------------------

#### Auswahl der Instandhaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers ( 4. Auflage 2002 ) Seite 1.622 betragen die Instandhaltungskosten 7 – 25 % des Rohertrages

Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugfertigkeit von 17 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,95 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,64 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

Gemäß Abs. 5 darf für Garagen oder ähnliche Abstellplätze höchstens 106,01 € ( inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen ) jährlich angesetzt werden

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **36,05 %**

<b>Gewählte Instandhaltungskosten:</b>	<b>22 % des Rohertrages</b>
--	-----------------------------

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

Die Fachliteratur ( Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.642 Rd. Nr. 117 ) nennt Sätze für Mietwohn- u. gemischt genutzten Grundstücken von 2 % des Jahresrohertrages. Diesen Prozentsatz bestätigt auch der § 29 Satz 3 der II. Berechnungsverordnung. Diese Prozentsätze sind jedoch kritisch zu würdigen

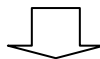
Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 76.- € jährlich angespart

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

Geht man davon aus, dass innerhalb von zehn Jahren lediglich zwei Mieterwechsel stattfinden, die eine Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung zur Folge haben, sind diese Beträge auch bei einer guten Verzinsung bereits mehr als aufgebraucht

Um den tatsächlichen Marktverhältnissen Rechnung zu tragen, wähle ich einen um ein Prozent höheren Betrag. Im Übrigen müssen die in der II. Berechnungsverordnung genannten Prozentsätze nicht zwingend für den frei finanzierten Wohnungsbau angewendet werden

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



<b>Gesamt-BWK demnach:</b>	<b>( 6 % + 22 % + 3 % ) = 31 %</b>
----------------------------	------------------------------------

### 7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

Hierbei handelt es sich lediglich um den Jahresrohertrag im Sinne des § 18 ImmoWertV, vermindert um die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 19 ImmoWertV

### 7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt, marktüblich verzinst wird

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln

Unter dem Gesichtspunkt, dass ein Grundstück eine ganz normale Kapitalanlage darstellt, entsprechen die Mieterträge einer Verzinsung zu einem bestimmten Prozentsatz. Der Liegenschaftszinssatz ist kein realer Zinssatz, vielmehr ergibt er sich rein rechnerisch aus der tatsächlichen Miete im Verhältnis zum Wert des Grundstückes

### Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

Grundsätzlich ist bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Werte zurückzugreifen

Allerdings wurden von dort keine entsprechenden Werte ermittelt. Es ist deshalb erforderlich auf entsprechende Durchschnittswerte für vergleichbar genutzte Grundstücke zurückzugreifen

Gemäß Kleiber/Simon/Weyers ( 4. Auflage 2002 ) Seite 976, Rd.-Nr. 22 bzw. gemäß WertR 06 10. Auflage 2010 Seite 30 Abb. 12 werden verschiedene Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Grundstücksart u. der strukturellen Abhängigkeit genannt

Für vergleichbare Immobilien ( Einfamilienhausgrundstücke ) innerhalb des ländlich geprägten Bereichs, wird dort ein Zinssatz zwischen 2,50 und 3,50 % vorgeschlagen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am unteren Wertniveau für angemessen

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

### **7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Sh. Seite 34 Pkt. 7.3.7

<b>Gewählte wirtschaftliche RND demnach:</b>	<b>9,55 Jahre</b>
--	-------------------

\*) gewichtet nach Mietertragsanteil ( ~ 91 % x 10 Jahre + ~ 9 % x 5 Jahre )

### **7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages**

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

### **7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV**

Der Rentenbarwertfaktor ist abhängig von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes u. des Liegenschaftszinssatzes

Dieser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV § 20 tabelliert u. wird von dort ungeprüft übernommen

<b>Vervielfältiger bei 9,55 J. RND u. 2,50 % LZ:</b>	<b>8,40</b>
--	-------------

### **7.5.13 Baumängel u. Bauschäden**

Sh. Seite 35 Pkt. 7.3.9

<b>Baumängel u. Bauschäden demnach:</b>	<b>10 000.-</b>
---	-----------------

## 7.6 Ertragswert

### 7.6.1 Ertragswertberechnung:

<b>Mietertrag/Jahresrohertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.5 ( Seite 40 )	€		3 823.-
-				
<b>Bewirtschaftungskosten</b> ( 31 % aus 3 823.- )	sh. Pkt. 7.5.7 ( Seite 42 )	€	-	1 185.-
=				
<b>Jahresreinertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.8 ( Seite 42 )	€	=	2 638.-
-				
<b>Verzinsung des Bodenwertes</b> ( 2,50 % aus 13 268.- )	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	-	332.-
=				
<b>Barwert des Jahresreinertrages</b>	sh. Pkt. 7.5.11 ( Seite 43 )	€	=	2 306.-
x				
<b>Rentenbarwertfaktor</b>	sh. Pkt. 7.5.12 ( Seite 43 )		x	8,40
=				
<b>Gebäudeertragswert</b>		€	=	19 370.-
-				
<b>Mängel u. Schäden</b>	sh. Pkt. 7.5.13 ( Seite 42 )	€	-	10 000.-
+				
<b>Bodenwert</b>	sh. Pkt. 7.5.2 ( Seite 39 )	€	+	13 268.-
=				
<b>Rechnerischer Ertragswert</b>		€	=	22 638.-
<b>Ertragswert ( gerundet )</b>		€		<b>23 000.-</b>

Das entspricht einem Wert je m <sup>2</sup> Wohnfläche von: ( 23 000.- : 78 m <sup>2</sup> )	295.-
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von ( 23 000.- : 3 823.- )	6,02

## 8.0 Verkehrswert

### 8.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich wie folgt definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre

**Gemeint ist der Handel auf einem freien Markt, auf dem weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen u. allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind**

### 8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

<b>Rechnerischer Sachwert:</b> Fl. Nr. 49 ( sh. Seite 39 )	<b>: 35 000.- €</b>
--	---------------------

<b>Rechnerischer Ertragswert:</b> Fl. Nr. 49 ( sh. Seite 44 )	<b>: 23 000.- €</b>
---	---------------------

### 8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 37 bis 39 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

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

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

### 8.4 Marktanpassung

Auf Grund der Diskrepanz zwischen rechnerischem Sachwert und rechnerischem Ertragswert sowie der erheblichen Risiken die eine nicht ermöglichte Innenbesichtigung birgt, halte ich -im sachverständigen Ermessen- einen Marktanpassungsabschlag von 5.000.- € ( das entspricht rd. 14 % ) für erforderlich

Verkehrswert demnach: 35.000.- € - 5.000.- € = **30.000.- €**

### 8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )

*Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (23.09.2025) ermittle ich:*

**einen Verkehrswert von: Kleinmünster, Fl. Nr. 49 : 30 000.- €**

*Ich versichere mein Gutachten unparteiisch u. nach bestem Wissen u. Gewissen erstattet zu haben, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis*

Üchtelhausen/Zell, 15.10.2025

---

Florian Muck – Dipl.-Sachverständiger ( DIA ) für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke,  
Mieten u. Pachten

**\*) inklusive Wert des 1/1 Gemeinderechtes ( Inhalt unbekannt )**

## 9.0 Anlagen

### 9.1 Wohnflächenberechnung ( nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004 )

Einheit: 1) Wohnhaus

Bezeichnung der Wohnung ( Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung )	Grundfläche nach § 3 WoFIV ( Raumgröße ohne Abzugsflächen )			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m <sup>2</sup>
	m	x	m	m	x	m	
Erdgeschoss	7,00	x	8,00	25 %			42,00
Obergeschoss	7,00	x	8,00	35 %			36,40
<b>Grundflächensumme bei Fertigmaß</b>							<b>78,40</b>
<b>Grundflächensumme bei Rohbaumaß</b> ( abzüglich 25 v. Hundert für Putz, Wände, Treppe usw. )							
<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>							<b>78,40</b>
<b>Wohnfläche g e r u n d e t</b>							<b>78,00</b>

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

Gebäude: 1) Wohnhaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m <sup>2</sup>	EG m <sup>2</sup>	1.OG m <sup>2</sup>	2.OG m <sup>2</sup>	DG m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	7,00	x	8,00		56,00			
Obergeschoss	7,00	x	8,00			56,00		
<b>Summe</b>					<b>56,00</b>	<b>56,00</b>		
<b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b>				<b>112,00 m<sup>2</sup>/rd. 112,00 m<sup>2</sup></b>				

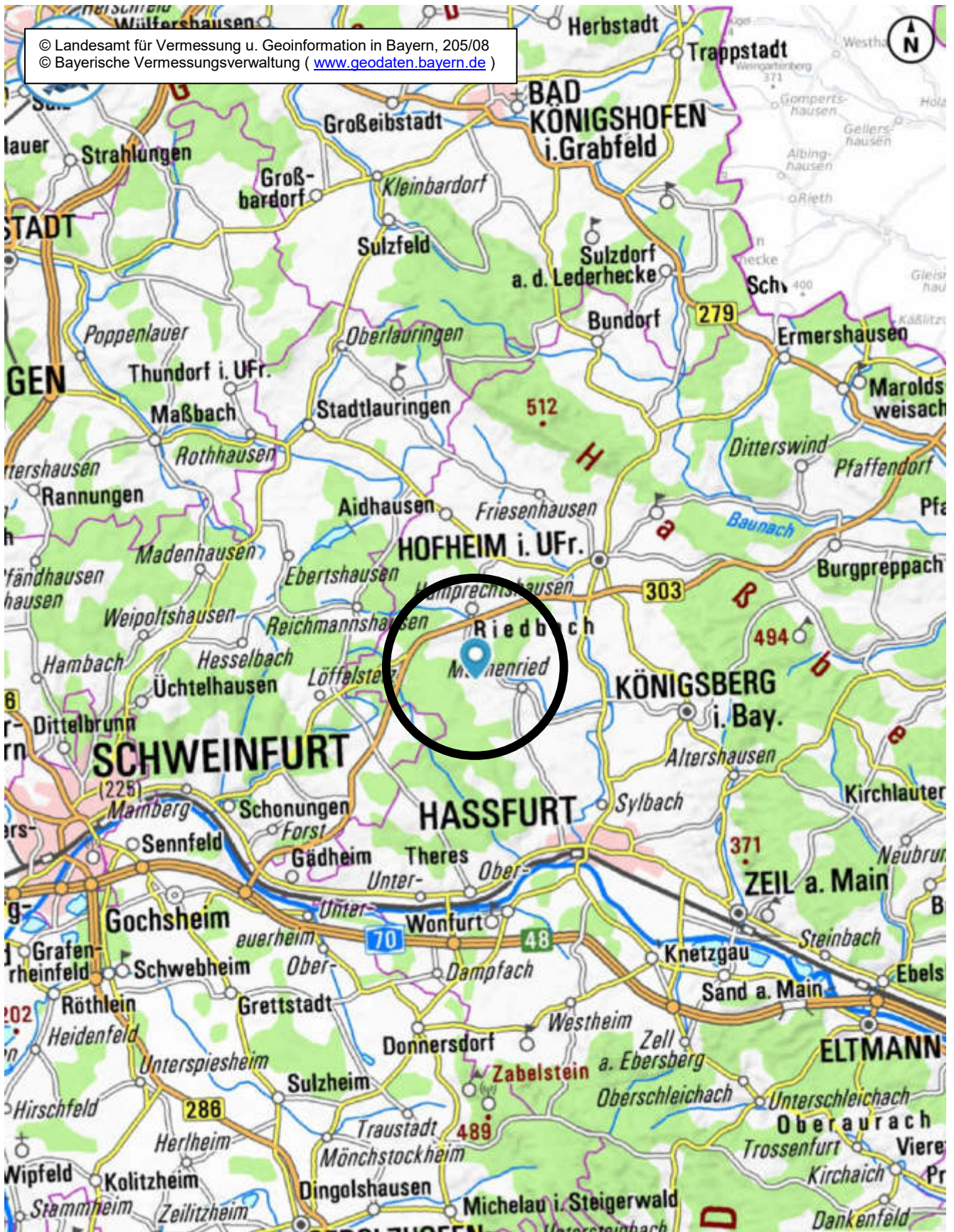
Gebäude: 2) Garage								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m <sup>2</sup>	EG m <sup>2</sup>	1.OG m <sup>2</sup>	2.OG m <sup>2</sup>	DG m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	14,00	x	3,50		49,00			
<b>Summe</b>					<b>49,00</b>			
<b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b>				<b>49,00 m<sup>2</sup>/rd. 49,00 m<sup>2</sup></b>				

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

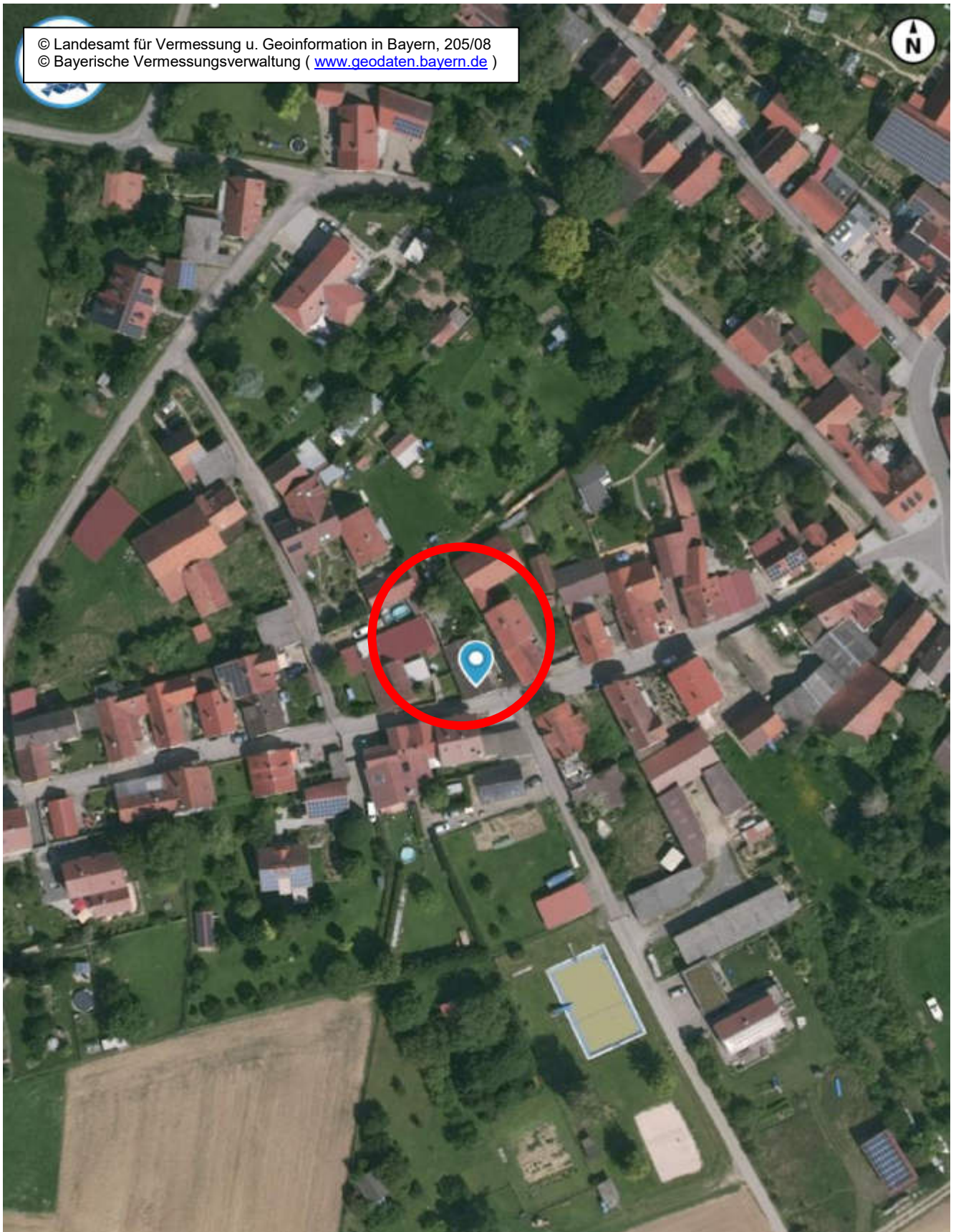
Gebäude: 1) Wohnhaus				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m <sup>2</sup>	x	Höhe m	BRI m <sup>3</sup>
Erdgeschoss	56,00	x	2,75	154,00
Dachgeschoss	56,00	x	3,50 x ½	98,00
<b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b>				<b>252,00</b>
<b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>				<b>252,00</b>

<b>Gebäude: 2) Garage</b>				
<b>Gebäudeteil</b>	<b>Fläche über BGF m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>Höhe m</b>	<b>BRI m<sup>3</sup></b>
Erdgeschoss	49,00	x	2,50	122,50
<b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b>				<b>122,50</b>
<b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>				<b>123,00</b>

## 9.4 Straßenkarte

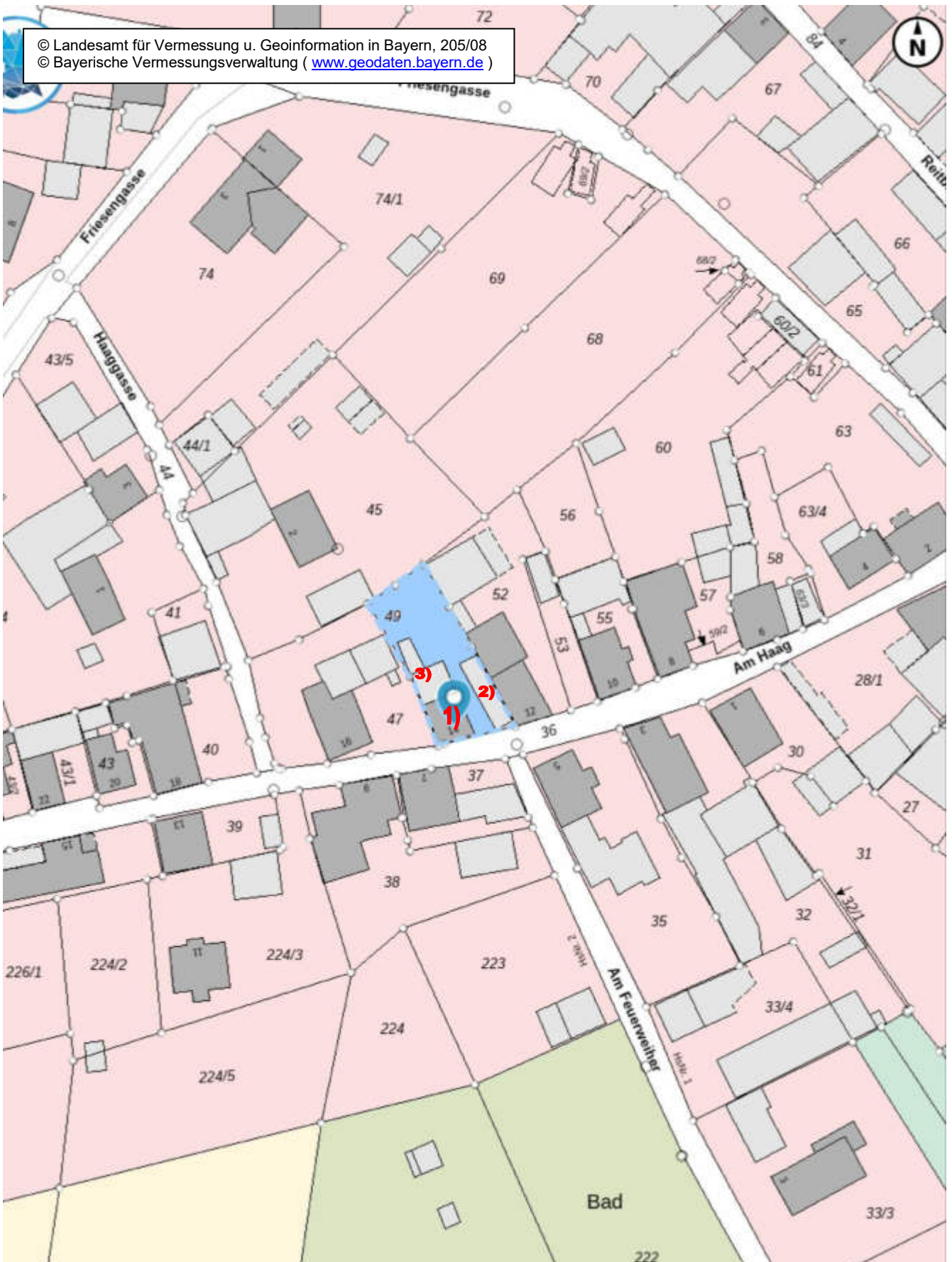


## 9.5 Luftbild

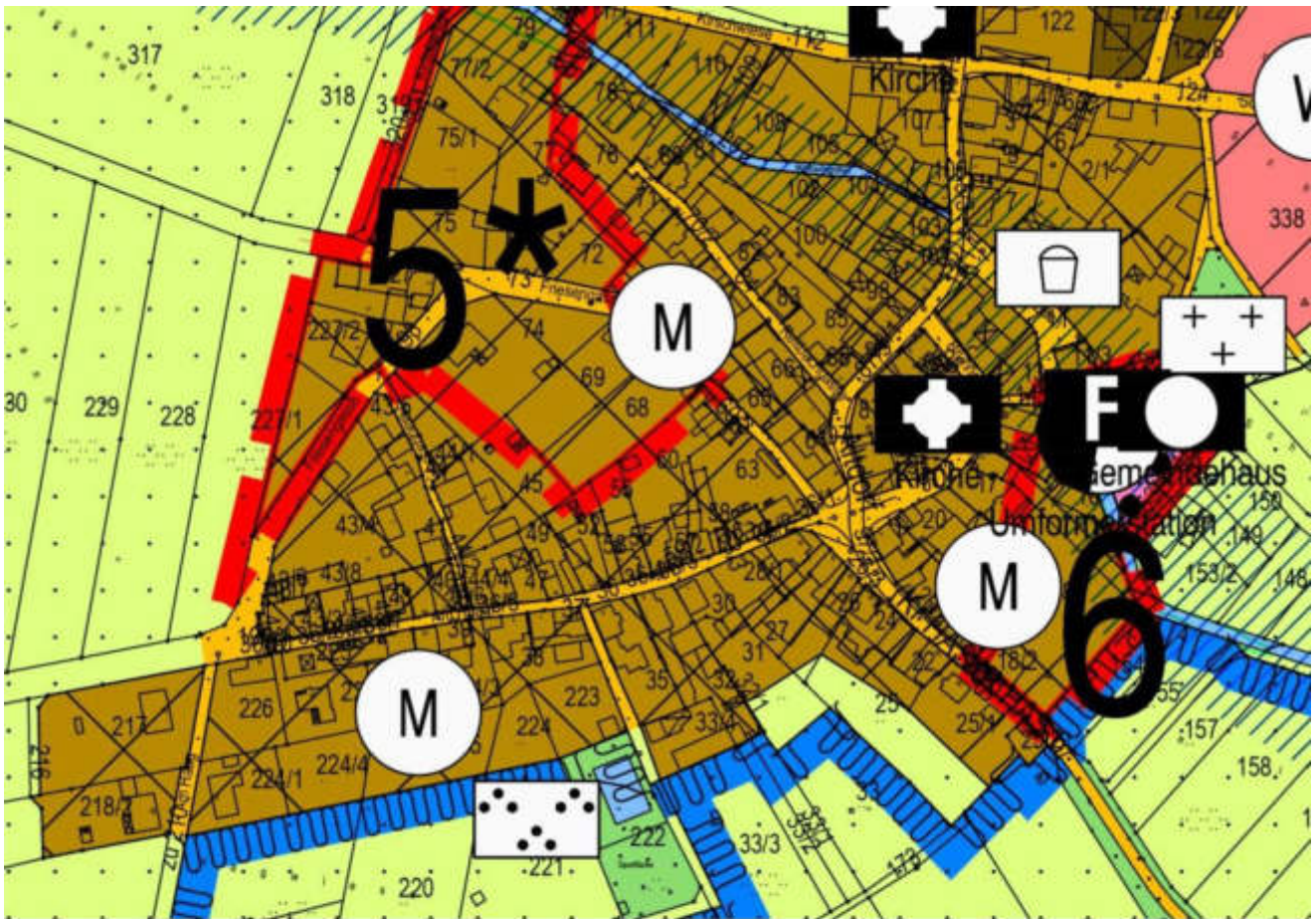




### 9.7 Lageplan ( M 1 : 1000 )



## 9.8 Flächennutzungsplan



Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



**9.9 Lichtbilder ( vom 23.09.2025 )**



**1) Wohnhaus: Südwestseite, Giebel Südostseite ( von SW )**



**1) Wohnhaus: Nordostseite, Giebel Südostseite ( von SO )**



**2) Garage: Südwestseite bzw. Südostseite ( von SW )**



**Blick in den Hof ( von SO )**



**Blick in Straße „Am Haag“ ( von Osten nach Westen )**



**Blick in Straße „Am Haag“ ( von Westen nach Osten )**

## 9.10 Literaturverzeichnis

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