

Üchtelhausen/Zell, 14.11.2025

Gutachten B 07/2025

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

2 K 46/25

Qualitätsstichtag

10.10.2025 (Datum der Ortsbegehung)

Stadt/Gemeinde

96181 Rauenebrach

Ortsteil/Straße

Prölsdorf, Dr.-von-Gregel-Straße 15

Flurstück

59/2

Gebäude/Bebauung

1) Einfamilienhaus
2) Nebengebäude

Eigentümer

sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 57 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen				
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4		
2.0 Gegenstand der Wertermittlung				
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 – 38
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	5		
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	5 – 7		
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	7 – 9		
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	9	7.5 Ertragswert	Seite(n) 38
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	9 – 14	7.5.1 Vorbemerkungen	Seite(n) 38
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	14 – 16	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n) 38
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	16 – 17	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n) 39
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	17	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag	Seite(n) 39
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	17 – 18	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages	Seite(n) 39
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	18 – 19	7.5.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n) 39 – 40
			7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n) 40 – 41
			7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n) 41
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen			7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n) 41 – 42
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	19 – 20	7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n) 42
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	20	7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n) 42
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	20 – 22	7.5.12 Rentenbarwertfaktor	Seite(n) 42
			7.5.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n) 42
4.0 Gebäudebeschreibung			7.6 Ertragswertberechnung	Seite(n) 43
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	22	8.0 Verkehrswert	
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	22 – 23	8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n) 43
			8.2 Zusammenstellung der Berechnungen	Seite(n) 43
5.0 Baubeschreibung			8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n) 44
5.1 Bauweise	Seite(n)	23 – 24	8.4 Marktanpassung	Seite(n) 44
5.2 Baujahre	Seite(n)	24	8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n) 44
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	24		
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	24 – 27	9.0 Anlagen	
			9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n) 45
6.0 Bautechnische Bewertung			9.2 Berechnung der Nutzfläche	Seite(n) 45
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	27 – 28	9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite(n) 46
6.2 Zusammenfassung	Seite(n)	28 – 29	9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes	Seite(n) 46
7.0 Wertermittlung			9.5 Straßenkarte	Seite(n) 47
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	29	9.6 Luftbild	Seite(n) 48
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	29	9.7 Ortsplan	Seite(n) 49
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	29	9.8 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n) 50
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	29	9.9 Bestandspläne/Planskizzen	Seite(n) 51 – 53
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	29 – 30	9.10 Lichtbilder: 6 Stück (vom 10.10.2025)	Seite(n) 54 – 56
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	30	9.11 Literaturverzeichnis	Seite(n) 57
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	30		
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	30		
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	30		
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)	31		
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)	32 – 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)	35		
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	35 – 36		

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 59/2, Dr.-von-Gregel-Straße 15
Gemarkung	96181 Rauhenebrach-Prölsdorf
Bewertungsgegenstand	1) Einfamilienhaus 2) Nebengebäude (ehem. Stall/Scheune o.ä.)
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 44
Verkehrswert	40.000.- € (vierzigtausend Euro)
Mieter/Pächter	Keine (leerstehend)
Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG	-----
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	-----
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	Keine feststellbar
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	-----
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	-----

Ansprechpartner

Gemeinde Rauhenebrach	Zentrale	Tel: 09554 92210
Gemeinde Rauhenebrach (Bauamt)	Herr Pfennig	Tel: 09554 922122
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.rauhenebrach.de
www.wikipedia.org/wiki/Prölsdorf
www.wikipedia.org/wiki/Rauhenebrach
www.hassberge-tourismus.de/detail/id=628b2f8e32304b6aaae95b45
www.hassberge.de

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- Auftraggeber	Amtsgericht Bamberg -Abt. für Immobilienzwangsvollstreckung- Synagogenplatz 1 96047 Bamberg
- Auftragserteilung	Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Bamberg (Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung), mit Schreiben vom 09.07.2025 unter dem Geschäftszeichen 2 K 46/24 erteilt
- Auftragsinhalt	Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück 59/2 (bebaut mit Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude) in der Dr.-von-Gregel-Straße 15 der Gemarkung 96181 Prölsdorf (Gemeinde Rauheneb- rach)
- Zweck des Gutachtens	Im Zuge der Zwangsvollstreckung -zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft- soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- Wertermittlungsstichtag	10.10.2025 (Datum der Ortsbegehung)
- Ortsbesichtigung/ Teilnehmer	Das Bewertungsobjekt wurde am Freitag, 10. Oktober 2025 durch den Unterzeichner ab 9.00 Uhr besichtigt Während der Besichtigung war neben dem Unterzeichner auch der Antragsteller anwesend Alle sonstigen am Verfahren beteiligten wurden mit Schreiben vom 22.09.2025 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungstermin informiert, verzichteten jedoch auf eine Teilnahme am Ortstermin Die Besichtigung aller Räume der bewertungsgegenständlichen Gebäude wurde durch den Antragsteller ermöglicht Die Ortsbesichtigung endete um ca. 9.45 Uhr
- Zur Wertermittlung verwendete (amtliche) Unterlagen	Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen: - Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Schweinfurt) im Maßstab 1 : 1000 vom 22.07.2025 - Grundbuchauszug (Haßfurt für Prölsdorf, Blattstelle 827), Abdruck vom 17.10.2025 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III) - Bestandspläne/Grundriss-Skizzen aus dem Besitz des Antragstellers

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen
- Weitere Recherchen | <ul style="list-style-type: none">- 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
- Landratsamt Hassberge (Altlastenkataster, Denkmalliste usw.)- Gemeinde Rauhenebrach (Bauakte Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Kasse usw.)- Vermessungsamt Schweinfurt |
|--|--|

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|-----------------------|------------------------------------|
| - Bundesland | Freistaat Bayern |
| - Regierungsbezirk | Unterfranken |
| - Stadt/Gemeinde | 96181 Rauhenebrach |
| - Gemeindeteil/Straße | Prölsdorf/Dr.-von-Gregel-Straße 15 |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|----------------------|-----------|
| - Amtsgerichtsbezirk | Haßfurt |
| - Grundbuchamt | Haßfurt |
| - Grundbuch von | Prölsdorf |
| - Blattstelle | 827 |

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - Lfd. Nr. des Grundstücks | 1 |
| - Flurstücks- Nr. | 59/2 |
| - Wirtschaftsart u. Lage | Dr.-von-Gregel-Straße 15, Gebäude- u. Freifläche |
| - Grundstücksgröße | 220 m ² |
| - Mit dem Eigentum verbundene Rechte | Keine feststellbar |

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| - Lfd. Nr. der Eintragung | 1.1, 1.2, 1.3 u. 1.4 |
|---------------------------|----------------------|

- | | |
|---|---|
| - <i>Eigentümer</i> | sh. Grundbuch! |
| - <i>Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis</i> | 1 (= Fl. Nr. 59/2) |
| - <i>Grundlage der Eintragung</i> | Das auf dem Blatt 552 eingetragene Eigentum bei Umschreibung des Blattes hier eingetragen am 18.07.2023 |
| - <i>Eigentumsverhältnisse</i> | In Erbengemeinschaft und beendeter fortgesetzter Gütergemeinschaft |

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

- | | |
|---|---|
| - <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i> | 1 |
| - <i>Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis</i> | 1 (= Fl. Nr. 59/2) |
| - <i>Lasten u. Beschränkungen</i> | ¹ Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K 46/24); eingetragen am 11.10.2024 |

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> | Die Gemeinde Rahenebrach befindet sich im Westen des Landkreises Haßberge im Regierungsbezirk Unterfranken des Freistaates Bayern. Das Gemeindegebiet liegt im Naturpark Steigerwald und ist durch eine überwiegend waldreiche, hügelige Landschaft mit zahlreichen Tälern und Bachläufen geprägt. Der Hauptort Untersteinbach liegt im Tal des Ebrachbaches, der das Gebiet in westlicher Richtung durchfließt |
|--------------------------|---|

Rauhenebrach grenzt im Norden an die Gemeinde Oberaurach, im Osten an die Gemeinde Schönbrunn im Steigerwald, im Süden an die Marktgemeinde Burgebrach (Landkreis Bamberg) sowie im Westen an die Stadt Eltmann. Die Höhenlage des Gemeindegebietes variiert zwischen etwa 300 und 450 Metern über dem Meeresspiegel

Die Gemeinde besteht aus mehreren Ortsteilen, unter anderem Untersteinbach, Fabriktschleichach, Prölsdorf, Obersteinbach und Theinheim. Das Gemeindegebiet ist überwiegend ländlich strukturiert und zeichnet sich durch eine enge Verknüpfung von Land- und Forstwirtschaft aus

Verkehrlich ist Rauhenebrach über die Staatsstraße 2276 an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Eltmann, Haßfurt und Bamberg, welche innerhalb kurzer Fahrzeit erreichbar sind. Aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage im Steigerwald bietet die Gemeinde Rauhenebrach einen hohen Erholungswert und ist ein beliebtes Ziel für Wanderer und Naturfreunde

Der Gemeindeteil Prölsdorf selbst befindet sich rd. 6 km südöstlich des Verwaltungsortes Untersteinbach, etwa 24 Kilometer westlich von Bamberg und rund 15 Kilometer südlich von Eltmann. Durch den Ort fließt der Aurachbach, der weiter südlich in die Rauhe Ebrach mündet

Die umliegenden Ortschaften sind Dankenfeld im Norden, Kirchaich im Osten sowie Neuhaus und Tretzendorf im Westen. Aufgrund seiner ruhigen und landschaftlich reizvollen Lage ist Prölsdorf ein typisches fränkisches Dorf mit landwirtschaftlicher Prägung und dörflichem Charakter

Nächstgelegene größere Städte sind die Stadt Eltmann (ca. 5.500 Einwohner) im Norden (ca. 15 km Entfernung), die Stadt Haßfurt (ca. 14.000 Einwohner) im Nordwesten (ca. 24 km Entfernung), die Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Westen (ca. 41 km Entfernung), die Industrie- und Universitätsstadt Bamberg (ca. 80.000 Einwohner) im Osten (ca. 24 km Entfernung), die Stadt Coburg (ca. 42.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 64 km Entfernung), die Universitätsstadt Würzburg (ca. 128.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 59 km Entfernung) die Universitätsstadt Erlangen (ca. 118.000 Einwohner) im Südosten (ca. 49 km Entfernung) sowie die Großstadt Nürnberg (ca. 525.000 Einwohner im Südosten (ca. 68 km Entfernung)

- *Einwohnerzahl* Die Einwohnerzahl der Gemeinde Rauhenebrach (inklusive aller Gemeindeteile) beträgt rd. 2.744 wobei rd. 314 Einwohner auf den Gemeindeteil Prölsdorf entfallen (Stand 31.12.2024)
- *Gebietsfläche* Die gesamte Gebietsfläche der Gemeinde Rauhenebrach beträgt rd. 61,07 km²
- *Einwohnerdichte* Die Einwohnerdichte der Gemeinde Rauhenebrach beträgt rd. 45 Einwohner je Quadratkilometer
- *Gemeindeteile* Neben dem Haupt- bzw. Verwaltungsort Untersteinbach bestehen die Gemeindeteile Fabrikschleichach, Falsbrunn, Fürnbach, Geusfeld, Karbach, Koppenwind, Obersteinbach, Prölsdorf, Schindelsee, Spielhof, Theinheim und Wustviel sowie die Einöden Klebheimerhof, Marketsgrün und Waldschwinden
- *Höhenlage ü. NN.* Gemeinde Rauhenebrach zwischen 300 und 450 m ü. NN., Gemeindeteil Prölsdorf rd. 294 m ü. NN., Höhenlage des Bewertungsgrundstückes Fl. Nr. 59/2 rd. 284 m ü. NN. im Mittel
- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Landeshauptstadt* München (ca. 1.505.000 Einwohner, ca. 231 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage* Das Bewertungsgrundstück befindet sich im alten Ortskern von Prölsdorf, ca. 20 m nordwestlich des Heinzleinsbachs, ca. 125 m nordöstlich der Rauhen Ebrach bzw. ca. 100 m nordöstlich der Marktstraße, ca. 70 m nordwestlich der katholischen Kirche St. Sebastian
- *Wohnlage* Durchschnittliche bzw. eher einfache, zudem stark ländlich geprägte Wohnlage ohne besondere Voroder Nachteil

Insbesondere nach Norden, Osten und Westen enge Nachbarschaftsbebauung und z.T. wenig attraktiver Ausblick

Orts- bzw. Gemeindeteil mit kaum nennenswerten bzw. lediglich einfachen infrastrukturellen Einrichtungen

Die Entfernung zum Haupt- bzw. Verwaltungsort Untersteinbach beträgt rd. 6,00 km
- *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, zudem für Gewerbe mit Laufkundschaft bzw. mit Kunden-/Passantenfrequenz ohnehin ungeeignet, da abseitig und rel. schlecht anfahrbar (insbesondere für Liefer- und Schwerlastverkehr)
- *Anbindung an das über-regionale Straßennetz*
- Der Gemeindeteil Prölsdorf hat einen direkten Anschluss an die Staatsstraßen 2274 und 2279 sowie die Kreisstraße HAS 24
- Die Bundesstraße 22 befindet sich in ca. 9 km Entfernung, die Bundesstraße 26 befindet sich in ca. 13 km Entfernung, die Bundesstraße 286 befindet sich in ca. 21 km Entfernung usw.
- Die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Viereth-Trunstadt) ist in ca. 17 km Entfernung, die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Geiselwind) ist in ca. 21 km Entfernung, die Bundesautobahn 73 (z.B. Anschlußstelle Bamberg Süd) ist in ca. 33 km Entfernung, die Bundesautobahnen 3 u. 7 (Kreuz Biebelried) ist in ca. 46 km Entfernung zu erreichen usw.
- *Flughäfen*
- Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 24 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
- Der Verkehrsflughafen Nürnberg in ca. 65 km Entfernung stellt die nationale und internationale Luftverkehrs-anbindung von Nordbayern sicher. Er gehört zu den zehn größten Flughäfen Deutschlands und bietet der Metropolregion Nürnberg gute Verbindungen zu vielen internationalen Zielen. Der Albrecht Dürer Airport Nürnberg liegt in City-Nähe mit direktem U-Bahn-Anschluss zum Hauptbahnhof Nürnberg
- Weitere internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 173 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 224 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 165 km Entfernung) zu finden
- *Bahnhöfe*
- Die Gemeinde Rauenebrach selbst hat keinen Anschluss an das Schienennetz der deutschen Bahn, d.h. der nächstgelegene Bahnhof für den Personenverkehr ist der Bahnhof im ca. 15 km entfernten Ebelsbach bzw. im ca. 24 km entfernten Haßfurt
- Die unterfränkische Kleinstadt Haßfurt bzw. die Gemeinde Ebelsbach 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 Ebelsbach und Haßfurt pro Stunde zwei Züge je Richtung

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Bahnhof Bamberg in ca. 25 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 Prölsdorf ist durch die VGN-Linien 1153 (Haßfurt – Knetzgau – Sand – Oberaurach – Rauhenebrach) sowie 1154 (Haßfurt – Eltmann – Oberaurach – Rauhenebrach) zeitweise an die umliegenden Städte u. Gemeinden angebunden

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

2.3.3 Standort (Umfeld)

- *Umgebungsbebauung*

Überwiegend Wohnhäuser sowie ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen

- *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 Prölsdorf ist ein Kindergarten unter katholischer Trägerschaft vorhanden (Kindergarten St. Sebastian)

Der Kindergarten umfasst insgesamt drei Gruppen für die Regelkinder im Alter von drei Jahren bis zur Einschulung

Ebenso besteht die Möglichkeit der Betreuung von Krippenkindern ab dem ersten Lebensjahr sowie für Kinder mit integrativem Förderungsbedarf

Weitere Kindergärten der Gemeinde Rauhenebrach (jeweils unter katholischer Trägerschaft) befinden sich im ca. 10 km entfernten Gemeindeteil Geusfeld (Kindergarten St. Elisabeth),

sowie im ca. 6 km entfernten Haupt- bzw. Verwaltungsort Untersteinbach (Caritas-Kindergarten Untersteinbach)

- Schulische Einrichtungen

Die Gemeinde Rauhenebrach verfügt lediglich über eine Grundschule mit den Grundschulklassen eins bis vier im ca. 6 km entfernten Haupt- bzw. Verwaltungsort Untersteinbach

Die Haupt- bzw. Mittelschule für die Schüler der Gemeinde Rauhenebrach befindet sich im ca. 14 km entfernten Eltmann (Georg-Göpfert-Mittelschule im Mittelschulverbund Haßfurt-Zell-Ebelsbach)

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

Eine freie Waldorfschule sowie zwei Förderschulen (Förderschule der Lebenshilfe Haßberge e.V. mit Förderschwerpunkt in geistiger Entwicklung sowie Franz-Ludwig-von-Erthal-Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt) sind zudem im ca. 24 km entfernten Haßfurt vorhanden

- Weiterführende Schulen

Für den Besuch von weiterführenden Schulen wählen die Schüler der Gemeinde Rauhenebrach für gewöhnlich den Schulort Eltmann in ca. 14 km Entfernung (Wallburg-Realschule mit mathematisch –naturwissenschaftlich- technischem, wirtschaftlichem, sprachlichem und musisch-gestalterischem Schwerpunkt) bzw. den Schulort Haßfurt in ca. 24 km Entfernung

Neben den vor genannten schulischen Einrichtungen verfügt die Stadt Haßfurt auch über ein Gymnasium (Regiomontanus-Gymnasium mit sprachlichem und naturwissenschaftlich - technologischem Schwerpunkt), eine staatliche Realschule (Dr.-Auguste-Kirchner-Realschule mit mathematisch-naturwissenschaftlichem Zweig, wirtschaftlich-kaufmännischem Zweig sowie den Wahlpflichtfächern Französisch und Werken) und zu guter Letzt auch über 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)

Die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen) ist zudem im ca. 41 km entfernten Schweinfurt, die 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. 59 km entfernten Würzburg, die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und angewandte Informatik ist im ca. 24 km entfernten Bamberg bzw. die Friedrich - Alexander – Universität - Erlangen-Nürnberg mit den Fakultäten Medizin, Naturwissenschaft, Philosophie, Rechts- u. Wirtschaftswissenschaft sowie Technik befindet sich im ca. 48 km entfernten Erlangen

- Einkaufsmöglichkeiten

Im Gemeindeteil Prölsdorf selbst bestehen keine Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten für kurz- u. mittelfristige Einkäufe sowie verschiedene Dienstleister bestehen jedoch im ca. 6 km entfernten Haupt- bzw. Verwaltungsort Untersteinbach (z.B. Steigerwaldbäckerei Oppel, Metzgerei Diroll, Edeka Kuhn, Getränkemarkt Hirt, Tankstelle mit Werkstatt und Waschstraße, Sparkassenfiliale, Friseur-Salon usw.)

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten bestehen beispielsweise auch im ca. 11 km entfernten Burgebrach (u.a. Edeka, Aldi Süd, Norma, Bauspezi, Rewe, Rossmann, Modemarkt, Lidl, Kik, Tankstelle usw.)

Eine Bäckerei mit Waren des täglichen Bedarfs, eine Metzgereifiliale (mit reinem Automatenbetrieb), ein Floristiker mit Postfiliale, ein Getränkeshop (nur Freitag und Samstag geöffnet) sowie ein Baustoffhandel mit Getränkeshop befindet sich zudem im ca. ebenfalls 11 km entfernten Unterschleichach (Gemeinde Oberaurach)

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten (insbesondere auch für langfristige Einkäufe) bestehen beispielsweise im ca. 14 km entfernten Ebelsbach bzw. in dessen Gewerbegebieten „Lohwiese“ (Aldi-Süd, TE- DI, Werkers-Welt, Logo-Getränkehandel) und „Straßenäcker“ (REWE mit REWE-Getränkehandel, Norma, NKD, KiK, Rossmann, Netto Marken-Discount usw.), im ca. 19 km entfernten Knetzgau (Edeka-Karais, Höreder-Beck, Netto-Markendiscount, Milkasport, Bäckerei-Schleereth, Metzgerei Hornung und Häfner u.v.m.) bzw. in der ca. 24 km entfernten Kreisstadt Hassfurt,

wie z.B. an der Zeiler Straße (Admira-Center mit Takko-Fashion, Deichmann, Fussl, Müller-Drogeriemarkt, Jawoll-Sonderpostenmarkt), 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-Getränkemarkt, Lidl, G3 Computer- u. Technik Outlet usw.)

Insgesamt können die Einkaufsmöglichkeiten in Burgebrach, Ebelsbach, Knetzgau und Haßfurt –gemessen an deren Ortsgrößen- als überdurchschnittlich gut eingestuft werden bzw. ist insbesondere die Stadt Haßfurt Einkaufsschwerpunkt für die Umlandgemeinden

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Sport- u. Freizeitmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde Rauheenebrach sind begrenzt, allerdings verfügt der Gemeindeteil Prölsdorf über ein Sportgelände des SC Prölsdorf 1949 e.V. (Rasenplätze für verschiedene Ballsportarten/Fußball)

Den eigentlichen Reiz der Gemeinde Rauheenebrach bildet jedoch die idyllische Lage innerhalb des Naturparks Steigerwald mit seinen ausgedehnten Waldflächen und seinen landschaftlichen Reizen sowie den zahlreichen Wander- u. Radwanderwegen

Beliebtes Ausflugsziel der Bevölkerung der Gemeinde Rauheenebrach sind beispielsweise der nahe gelegene Böhlgrund mit dem Schlangenweg, der Aussichtsturm auf dem Zabelstein, der Naturwald Wotansborn mit seinem 170-jährigen Buchenbestand, der Aussichtspunkt auf dem Veitenstein mit der Quergeles-Höhle, die Augsfelder Mainauen, die Sander Baggerseen, das Zeiler Käppele u.v.m.)

Weitere Sport- u. Freizeitmöglichkeiten bietet die ca. 24 km entfernte Stadt Haßfurt (z.B. Freizeit- und Erlebnisbad mit Saunalandschaft, Dampfgrotte, Beach-Volleyball-Feld, Tischtennisplatten und Wasserschlitten, Eissporthalle, Fallschirm-Zentrum Haßfurt u.v.m.)

Als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Rauheenebrach gelten insbesondere die ca. 350 Jahre alte Kilianseiche in Falsbrunn, die barocke Pfarrkirche St. Sebastian von 1764/66 mit historischer Orgel in Prölsdorf selbst, die alte Glashütte aus dem 18. Jahrhundert in Fabrikschleichach, die Filialkirche St. Anna aus dem 17./18. Jahrhundert in Karbach u.v.m.

- Vereinsleben

Das Vereinsleben in der Gemeinde Rauheenebrach 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 Rauhenebrach umfasst insgesamt 49 Vereine (davon sieben Vereine innerhalb des Gemeindeteils Prölsdorf)
- *Naherholungs- u. Naturschutzgebiete*
- Die Gemeinde Rauhenebrach befindet sich innerhalb des Naturparks Steigerwald
- Des Weiteren ist die Gemeinde Rauhenebrach ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete
- Die Naturparks Hassberge, Bayerische Rhön, Thüringer Wald, Frankenwald, Fränkische Schweiz usw. sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar
- *Medizinische Versorgung*
- Im Gemeindeteil Prölsdorf selbst, ist lediglich eine Physiotherapeutin niedergelassen
- Ein Allgemeinmediziner sowie eine Heilpraktikerin sind im ca. 6 km entfernten Haupt- bzw. Verwaltungsort Untersteinbach vorhanden
- Zahnärzte befinden sich beispielsweise im ca. 10 km entfernten Burgwindheim, im ca. 9 km entfernten Tretzendorf sowie im ca. 11 km entfernten Burgbrach
- Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können zudem in der Tretzendorfer Apotheke erworben werden
- Nächstgelegenes Krankenhaus ist die Steigerwaldklinik im ca. 11 km entfernten Burgebrach (Fachbereiche Innere Medizin, interventionelle Kardiologie, Chirurgie, Visceralchirurgie, Phlebologie, Unfallchirurgie/orthopädische Chirurgie, Wirbelsäulenchirurgie, Endoprothetik, Intensivmedizin, Anästhesie, psychosomatische Medizin und Psychotherapie und physikalische Therapie) bzw. die Haßberg-Klinik (Fachbereiche Kardiologie, Gastroenterologie, Visceralchirurgie, Gefäßchirurgie, Orthopädie/Unfallchirurgie, Akutgeriatrie, Alters-Trauma, Gynäkologie und Geburtshilfe sowie Anästhesie) im ca. 24 km entfernten Haßfurt
- Im ca. 22 km entfernten Gerolzhofen befindet sich zudem die Geomedklinik (Fachrichtung Chirurgie, HNO, innere Medizin sowie Schmerz) und auch ein Krankenhaus für traditionelle Chinesische Medizin und biologische Naturheilverfahren (Klinik am Steigerwald bzw. TCM-Klinik)
- *Kirchen*
- Die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Rauhenebrach ist überwiegend römisch-katholisch geprägt

Im Gemeindeteil Prölsdorf ist ein katholisches Gotteshaus vorhanden (St. Sebastian)

Ein Gotteshaus für die evangelische Bevölkerung der Gemeinde Rauhenebrach befindet sich beispielsweise im ca. 13 km entfernten Ebrach (St. Lukas) bzw. im ca. 14 km entfernten Eltmann (Dreieinigkeitskirche)

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Gebetshaus der Neuapostolen, Königreichsaal der Zeugen Jehovas, evangelisch - freikirchliche Gemeinde usw.) sind im Stadtgebiet des ca. 24 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 Rauhenebrach dominieren kleinere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe (z.B. der Bau-branchen im weitesten Sinne) sowie vereinzelt Dienstleistungsunternehmen. Ebenso stellt der Bereich Tourismus und Gastronomie einen nicht unerheblichen Wirtschaftsfaktor dar. Größere örtliche Arbeitgeber existieren nicht

Zahlreiche Einwohner der Gemeinde Rauhenebrach finden ihren Arbeitsplatz auch bei den großen Arbeitgebern in Eltmann (z.B. bei der Papierfabrik Palm GmbH & Co) in Knetzgau (z.B. beim Euro-Rastpark, der Fa. Schober Logistik, der Fa. Maincor Rohrsysteme, der Fa. Koppitz, der Fa. Coca-Cola European Partners Deutschland GmbH usw.) sowie in Haßfurt (z.B. bei Fa. Uponor GmbH mit rd. 1.300 Mitarbeitern, der Walldi 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.)

Ein negativer Pendlersaldo von -971 bei 1.207 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt das schlechte Arbeitsplatzangebot innerhalb der Gemeinde Rauhenebrach deutlich auf

	(lediglich ca. 299 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden)
	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Haßberge liegt im Berichtsmonat Oktober 2025 bei rd. 3,30 % und liegt damit leicht unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 3,90 %
- <i>Steuerhebesätze</i>	
a) <i>Grundsteuer A</i>	430 %
b) <i>Grundsteuer B</i>	125 %
c) <i>Gewerbsteuer</i>	300 %
- <i>Zentralitätsstufe</i>	Kein Ort mit zentraler Einstufung bzw. zentralörtlicher Bedeutung
- <i>Gebietskategorie</i>	ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)
- <i>Kaufkraftkennziffer</i>	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
- <i>Umsatzkennziffer</i>	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
- <i>Zentralitätskennziffer</i>	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)

- | | |
|-----------------------------------|---|
| - <i>Straßenart</i> | Altort-Erschließungsstraße bzw. Sackgasse ohne Wendemöglichkeit auf öffentlichem Grund |
| - <i>Zufahrtsmöglichkeiten</i> | <p>Das Bewertungsgrundstück in der Dr.-von-Gregel-Straße ist bis zum Abzweig „Marktstraße/Dr.-von-Gregel-Straße“ über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)</p> <p>Ab Abzweig in die Dr.-von-Gregel-Straße stellenweise leicht beengte, jedoch ebenfalls weitestgehend problemlose Zufahrtsverhältnisse (für Schwerlastverkehr jedoch schwierig, u.a. wegen der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Dr.-von-Gregel-Straße)</p> <p>Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 50 km/h (in der Realität jedoch kaum realisierbar)</p> |
| - <i>Straßenausbau</i> | <p>Die Straße im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist lediglich einfach ausgebaut. Separate bzw. baulich getrennte Gehwege sind nicht vorhanden (Befestigung Fahrbahn Bitumen-Schwarzdecke)</p> <p>Straßenlaternen sind in nur unregelmäßigen Abständen installiert (wechselseitig der Fahrbahn)</p> <p>Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstücks ca. 4,00 m</p> |
| - <i>Öffentliche Stellflächen</i> | <p>Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes muss -u.a. auf Grund der geringen Fahrbahnbreite- als schwierig eingestuft werden</p> <p>Stellenweise ist das Parken möglich, auf Grund der zahlreichen Hofausfahrten und der geringen Fahrbahnbreite jedoch stark eingeschränkt</p> <p>Die vorhandenen Stellflächen sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung</p> <p>Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins muss jedoch als hoch eingestuft werden</p> |

- Anschlussmöglichkeit an
Ver- u. Entsorgungs-
leitungen

- 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)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Ent-
sorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Telefon

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt

Annähernd trapezförmig (sh. Katasterplan in der An-
lage)

- Straßenfrontlänge

Die Straßenfrontlänge zur Dr.-von-Gregel-Straße be-
trägt rd. 19,50 m

- Grundstücksbreite

Die mittlere Grundstücksbreite (von Nordwesten
nach Südosten) beträgt ca. 19,00 m

- Grundstückstiefe

Die mittlere Grundstückstiefe (von Südwesten nach
Nordosten) beträgt ca. 12,00 m

- Grundstückstopographie

Annähernd ebenes Gelände bzw. minimal nach Süd-
westen fallendes Gelände (maximaler Höhenunter-
schied von Nordosten nach Südwesten 1,00 m)

- Baugrund/Bodenklasse

Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in
den Klassen 3 – 5 nach VOB aus

- Grundwasserstand

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht
angestellt

Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Hö-
henlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich
der Heinzleinsbach) ist jedoch davon auszugehen,
dass das Grundwasser in geringer Tiefe ansteht

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortster-
min nicht erkennbar

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas
der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des
Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich
das Bewertungsgrundstück außerhalb eines festge-
setzten Überschwemmungsgebietes (in der Regel
sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen
gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereig-
nissen 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 59/2 der Gemarkung Prölsdorf im Altlasten- Bodenschutz- und Dateninformationssystem (AbuDis - Kataster nach BayBodSchG) **nicht** geführt

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

Die Wertermittlung geht auf Grund dieser Tatsachen von 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. 45 % 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 Sick-erflächen 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. 59/2 der Gemarkung Prölsdorf kein Einzeldenkmal nach Denkmalliste dar (auch nicht in Teilbereichen)

- Ensembleschutz

Lt. Angabe der Gemeinde Rauenebrach 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. 59/2 der Gemarkung Prölsdorf nicht von einem Bodendenkmal tangiert
- *Umlegungs-, Flurbe-
reinigungs- u. Sa-
nierungsverfahren*

Lt. Angabe der Gemeindeverwaltung Rauhenebrach ist das Bewertungsgrundstück in keines der genann-
ten Verfahren einbezogen, bzw. alle zurückliegenden
Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet

Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen
Maßnahmen u. der damit verbundenen Kostenumle-
gung zu rechnen
- *Beitrags- u. Abgaben-
situation*

Lt. Auskunft der Gemeindeverwaltung Rauhenebrach
ist für das Bewertungsgrundstück Fl. Nr. 59/2 der Er-
schließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch sowie
der Kanalbeitrag nach dem Kommunalabgabenge-
setz und der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Ent-
wässerungssatzung der Gemeinde Rauhenebrach
nach derzeitiger Akten- u. Rechtslage geleistet

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Erschließ-
ungsbeitragspflichtigen Maßnahmen geplant

Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in
Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zu-
kunft 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 konnte weder bei der
Gemeinde Rauhenebrach noch beim Landratsamt
Hassberge bzw. dem Staatsarchiv Würzburg adä-
quate Planunterlagen bzw. Baugesuche ermittelt wer-
den

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

Baubehördliche Beschränkungen, nicht erfüllte Bau-
auflagen u. dergleichen, sind weder der Gemeinde
Rauhenebrach noch dem Landratsamt Hassberge
bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

Die in der Anlage beigefügten Planskizzen stammen
aus dem Besitz des Antragstellers und wurden von
diesem im Zusammenhang mit der Grundsteuer-
reform erstellt

Für eine Übereinstimmung mit den tatsächlichen vor-
gefundenen Verhältnissen kann ausdrücklich keine
Gewähr übernommen werden

*- Stand der Bauleit-
planung*

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

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)	= 77,72
BGF 2) EG	4,00 x 5,00	= 20,00

zusammen = 97,72

Berechnung GRZ: $97,72 \text{ m}^2 : 220 \text{ m}^2 = 0,444 \text{ m}^2$

GRZ tatsächlich: ~ 0,44 (max. zul. 0,60)

- Tatsächliche Geschossflächenzahl

BGF 1) EG	(sh. Anlage)	= 77,72
BGF 1) DG	77,72 x 0,75	= 58,29

zusammen = 136,01

Berechnung GFZ: $136,01 \text{ m}^2 : 220 \text{ m}^2 = 0,618$

GFZ tatsächlich: ~ 0,62 (max. zul. 1,20)

- Erforderliche Stellplätze

Auf dem Grundstück ist derzeit mindestens ein KFZ-Abstellplatz bei 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 Rahenebrach 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

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einfach ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach)

2) Nebengebäude

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Nebengebäude (vermutlich ehemaliger Stall o.ä.) mit Satteldach

- Grundrissgestaltung

Erdgeschoss

1) Wohnhaus

Mittig Flur/Windfang mit Treppenzugang zum Dachgeschoss, ansonsten Wohnküche, Bad und Wohnzimmer, Zwischenflur (in Grundriss-Skizze als Abstellraum gekennzeichnet) mit Zugang zu drei Stufen tieferliegendem Gewölbekeller

Dachgeschoss

Mittig Flur mit Treppenzugang zum Erdgeschoss, drei einfachen Schlafräumen, WC sowie nicht sinnvoll nutzbarem Raum über Gewölbekeller

Erdgeschoss

2) Nebengebäude

Nicht benennbarer Raum mit Treppenzugang (zerstört) zum Dachgeschoss

Dachgeschoss

Nicht feststellbar bzw. unausgebauter, nicht sinnvoll nutzbarer Dachraum

- Deckennutzlasten

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 sowie den Aufmaßen aus dem Besitz des Antragstellers durchgeführt (keine amtlichen 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. 88 m²

- Nutzfläche (NFL)

Die Berechnung der Nutzfläche wurde in Anlehnung an DIN 277/2005 (Berechnung der Netto-Grundfläche) durchgeführt

Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht zu den Wohnflächen im Sinne der Wohnflächenverordnung 2004 zählen

NFL demnach:

1) Wohnhaus

rd. 6 m² (Kellerraum EG)

- 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. 155 m²

- 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. 389 m³

- Funktions- u. Nutzungskennzahlen

BGF/BRI : 155 m² : 389 m³ = 0,40 (normal)

WFL/BRI : 88 m² : 389 m³ = 0,23 (normal)

1) Wohnhaus

WFL/BGF : 88 m² : 155 m² = 0,57 (normal)

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, vermutlich Mitte des 19. Jahrhunderts

2) Nebengebäude

Nicht feststellbar, vermutlich wie vor

- Sanierung/Modernisierung

1) Wohnhaus

- Teilw. Modernisierung des Innenausbaus (Treppe zum DG, Bad, Türen, Bodenbeläge usw.) geschätzt Anfang bis Mitte der 1980er Jahre
- Erneuerung des Dachstuhls, der Dachhaut, Rinnen und Fallrohre, der Fenster, der Hauseingangstür, Modernisierung der Elektrik und aufbringen eines Wärmedämm-Verbundsystems ca. 1999
- Teilw. Erneuerung des Südostgiebels sowie Erneuerung des Dachstuhl samt Dachhaut vermutlich ebenfalls ca. 1999

2) Nebengebäude

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 10.10.2025 bzw. die Angaben während der Begehung

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

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

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

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

1) Wohnhaus

- Fundamente/Gründung

Nicht feststellbar, vermutlich Bruchstein- Streifenfundamente

- Außenwände

Nicht feststellbar, Sockel vermutlich Bruchstein-Mauerwerk, Erdgeschoss vermutlich Bruchstein-Mauerwerk, Dachgeschoss vermutlich Holz-Fachwerk, Kellergewölbe Naturstein-Mauerwerk

- Innenwände	Nicht feststellbar, vermutlich wie vor
- Decken Konstruktion Aufbau Untersichten	Nicht feststellbar, vermutlich Holz-Balkendecken Erdgeschoss vermutlich Zementestrich, Dachgeschoss Holz-Dielen Großteils Profilholzverkleidung (Nut- u. Federbretter), z.T. Trockenputz mit Farbanstrich
- Dach Konstruktion Wärmedämmung Eindeckung Rinnen u. Fallrohre	Nadelholz-Dachstuhl (Pfettendach) mit Verschalung (Unterdach) Nicht feststellbar (eventuell Mineralwolle zwischen Sparren bzw. innerhalb der Zwischendecke) Beton-Dachsteine Verzinktes Stahlblech
- Treppen	Differenztreppe Gewölbekeller Beton ohne zusätzlichen Belag (drei Steigungen), Erd- bis Dachgeschoss eingestemmte Massivholz-Wangentreppe mit Massivholz-Geländer, Dachgeschoss bis Spitzboden Bodenluke (Holz-Klapptreppe)
- Wandbehandlung außen innen	Sockel Zementputz mit Farbanstrich, ansonsten mineralische Putzflächen auf Polystyrol-Wärmedämm-Verbundsystem (Nordwestseite ohne Wärmeschutz) mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht Z.T. Trockenputzflächen ohne Endbelag, ansonsten z.T. Profilholz-Verkleidung (Nut- u. Federbretter), größtenteils Vliestapeten unterschiedlicher Art, Dachschrägen ebenfalls z.T. Profilholzbretter, z.T. Vliestapeten
- Fenster	Oberlicht über Eingangstür Glasbausteine, senkrecht stehende Fenster ansonsten Kunststoff-Isolierglasfenster mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen, Dachgeschoss zudem einige Holz-Isolierglas-Dachliegefenster (Schwingflügel)
- Sonnenschutz	Senkrecht stehende Fenster ohne außenliegenden Sonnenschutz, Dachliegefenster mechanische Leichtmetall-Rollläden
- Türen Eingangstüren Innentüren	Profilierte Kunststoff-Füllungstür mit Lichtausschnitt Furnierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung
- Fußböden	Erdgeschoss größtenteils keramische Fliesenbeläge unterschiedlicher Art, teilw. PVC, Gewölbekeller Naturboden, Dachgeschoss Holz-Dielen
- Heizung Zentrale	Keine Zentralheizung (früher wohl Öl- oder Holz-Einzelöfen)

Warmwasserbereitung	Zentral über Elektro-Boiler (im Bad EG)
Brennstoffbevorratung	Entfällt
Heizkörper	Entfällt
Sekundärheizung	Entfällt
- Installation	
Frischwasser	Nicht feststellbar, vermutlich verzinkter Stahl oder gelöteter Kupfer (Zustand nicht beurteilbar)
Heizleitungen	Entfällt
Abwasser	Soweit erkennbar Hochtemperaturrohre (Zustand nicht beurteilbar)
- Sanitär	
Erdgeschoss	Küche (Spülenanschluss), Bad (1 x Wanne, 1 x Handwaschbecken, 1 x WC, 1 x Waschmaschinenanschluss) raumhoch gefliest
Dachgeschoss	WC (1 x WC, 1 x Handwaschbecken) teilw. gefliest, Schlafraum über Bad (1 x Spülen/Waschtischanschluss)
- Elektro	
	Funktionsfähige E-Installation, den einschlägigen EVU- u. VDE-Richtlinien entsprechend (bereits modernisiert bzw. erneuert)
	Gesamte Installation unter Putz mit Fehlerstromabsicherung und Schutzkontakten
	Strom- u. Lichtauslässe in geringer, jedoch ausreichender Anzahl vorhanden
- Zubehör	

- Besondere Bauteile	

- Nebengebäude	
Kurz- Baubeschreibung	<u>2) Nebengebäude</u> Bruchstein-Streifenfundamente, Umfassungswände EG Bruchstein-Mauerwerk, teilw. Vollziegel-Mauerwerk, Giebel Obergeschoss KSL-Mauerwerk (außen teilw. verputzt, teilw. Profilholzverkleidung, großteils unverputzt, innen vollständig unverputzt), Zwischendecke Holz-Balkendecke mit Bohlenauflage (Tragfähigkeit fragwürdig), Treppe zum DG einfache Holz-Wangentreppe (nicht mehr standfest/tragfähig), Holz-Dachstuhl, Eindeckung Beton-Dachsteine, Rinnen und Fallrohre verzinktes Stahlblech usw.
- Wärmeschutz	
	Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch bestenfalls DIN 4108, 2. Änderung von 1981 bzw. der 3. Wärmeschutzverordnung von 1995 entsprechend
	Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV nicht erkennbar (Dämmung zum unausgebauten Dachraum jedoch nicht beurteilbar)
	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

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar (insbesondere im Hinblick auf Tritt- u. Körperschalldämmung -bauartbedingt- lediglich einfacher Standard)

- Brandschutz

Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar, nach heutigen Maßstäben unzureichend (insbesondere in Hinblick auf Grenzabstände usw.)

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

- Außenanlagen

Freitreppe vor Hauseingang Beton-Blockstufen mit Granit-Plattenauflage (drei Steigungen), Hauszugang schmaler Betonweg, sonstige Hoffläche Rasen bzw. Wiese, vor Hoffläche lackiertes Stahl-Schiebetor, höherliegender Grundstücksteil mit Mauerwerks-Einfassung usw.

- Belichtung u. Belüftung

Durchschnittliche bzw. eher einfache Verhältnisse, Hauptbelichtungsrichtungen Südosten und Südwesten

- Architektonische Baugestaltung

Baukörper ohne Besonderheiten, insbesondere innen 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

- Teilw. Feuchtigkeitsschäden in den Wänden (vermutlich aufsteigende Feuchtigkeit)
- Innenausbau größtenteils erneuerungsbedürftig (insbesondere Wand- u. Bodenbeläge, Nassräume usw.)

2) Nebengebäude

- Treppe zum DG nicht mehr standfest
- Tragfähigkeit der Decke über EG zumindest fragwürdig
- Erhebliche Setzrisse im Außenmauerwerk

- Tierischer Schädlingsbefall

1) Wohnhaus

Tierischer Schädlingsbefall (vermutlich inaktiver Anobienlarvenbefall) an alter Holz-Balkendecke über Dachgeschoss, ansonsten hat sich kein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Böcke, Splintholz- oder Bohrkäfer usw.) beim Ortstermin ergeben, allerdings ist ein derartiger Befall (auch an nicht sichtbaren Teilen) nicht gänzlich auszuschließen

2) Nebengebäude

Erheblichen tierischer Schädlingsbefall an Treppe zum DG und an Decke über EG (eventuell ebenfalls inaktiv), ansonsten wie vor

- Pflanzlicher Schädlingsbefall

1) Wohnhaus

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

2) 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 nicht ergeben

2) Nebengebäude

wie vor

- Bauunterhalt

1) Wohnhaus

Insgesamt nur bedingt gepflegt wirkendes Gebäude, letzte Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen mit Schwerpunkt Anfang der 1980er Jahre bzw. mit Schwerpunkt Ende der 1990er Jahre ausgeführt. Inzwischen seit geraumer Zeit leerstehend, innen erheblicher Sanierungs-/Modernisierungsbedarf

2) Nebengebäude

wie vor, prinzipiell eher abbruchreif

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes (von einem nur ca. 50 cm tieferliegenden Gewölbekeller im nordöstlichen Gebäudebereich abgesehen), eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) sowie um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Nebengebäude mit Satteldach (eventuell ehemaliger Stall o.ä.)

Die vermutlich Mitte des 19. Jahrhunderts errichteten Gebäude wurden vermutlich zuletzt mit Schwerpunkt Anfang der 1980er Jahre (Innenausbau) bzw. mit Schwerpunkt Ende der 1990er Jahre modernisiert (Dachkonstruktion, Decke über DG, Dachhaut, Rinnen/Fallrohre, Wärmeschutz/Gebäudehülle, Fenster usw.), Bauausführung jedoch z.T. laienhaft ausgeführt bzw. Sanierungs-/Modernisierungsbedarf inzwischen erneut feststellbar

Ausstattung und Haustechnik zudem lediglich einfach (insbesondere Sanitär, Beheizung usw.). Gebäude inzwischen seit geraumer Zeit leerstehend und unbeheizt

Insgesamt nur bedingt attraktive Wohnlage, bzw. stark ländlich geprägte Wohnlage im alten Ortskern von Prölsdorf (Ortsteil der Gemeinde Rauhenebrach ohne nennenswerte infrastrukturelle Einrichtungen)

Anwesen leerstehend, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheitert 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. künftigen 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 (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 Prölsdorf bzw. Prölsdorf Altort bzw. die Bodenrichtwertnummer 512 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 30.- €/m² 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 220 Quadratmeter

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

Der Umrechnungskoeffizient (UK) bei einer Grundstücksgröße von 700 m² (= Vergleichsobjekt) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 220 m² 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 220 m² demnach: (1,03 : 1,00) = 1,03

Bodenwert bei 220 m² demnach: 30.- € x 1,03 = 30,90 €/m²/rd. 31,00 €/m²

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 Wertermittlungstichtag 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 Prölsdorf/Prölsdorf Altort/Bodenrichtwertnummer 512) mit 31.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert Fl. Nr. 59/2 (zum 10.10.2025) demnach:

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (angepasst)	:	31.- €/m ² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	:	220 m ²
=		=
Bodenwert (ebf*)	:	6 820.- €

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwert Fl. Nr. 59/2 (zum 10.10.2025)	: 6 820.- € (ebf.*)
--	------------------------------

*) 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

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Gebäude</i>	<i>BGF (m²)</i>	<i>sh. Seite</i>
59/2	1) Einfamilienhaus	155 m ²	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

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Gebäude</i>	<i>Gebäudetyp</i>	<i>ASD</i>	<i>Normalherstellungskosten €/m²</i>
59/2	1) Einfamilienhaus	1.21	einfach - mittel	523.-

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

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Gebäude</i>	<i>Baunebenkosten nach NHK 2000</i>	<i>gewählte Baunebenkosten</i>
59/2	1) Einfamilienhaus	16 %	16 %

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 (~ 2.700)	0,91 – 1,05	gewählt	0,91
Korrekturfaktor Marktlage (neutral)	0,90 – 1,10	gewählt	1,00
Gesamtkorrekturfaktor			0,96

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 Wertermittlungstichtag (Oktober 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 $220,60 : 100 = 2,206$

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	2,206
--	--------------

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)*

**) wegen bereits ausgeführter Modernisierungen (insbesondere Dach, Fassade usw.)*

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 - 175* Jahre = RND: - 95 Jahre

**) 1850 als Ursprungsbaujahr angenommen*

Rein mathematisch ergibt sich im Falle des Wohnhauses eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von negativen 95 Jahren. Dies erscheint selbsterklärend als ungeeignet, da das Gebäude bereits saniert/modernisiert wurde bzw. noch kurz- bis mittelfristig 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 Dachkonstruktion samt Dachhaut, der Fenster usw.) eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **15 Jahren** sachverständig geschätzt und für die weitere Wertermittlung herangezogen

Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Wohnhaus

15 Jahre (bei GND 80 Jahre)

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 „Rossskur“ 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:

Fl. Nr.	Gebäude	Alter tat.	Alter fikt.	GND tat.	GND fikt.	Divisor linear
59/2	1) Einfamilienhaus	175	65	80	-----	81,25 %

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 durch die angewendeten Berechnungsparameter ausreichend berücksichtigt (insbesondere durch die gewählte wirtschaftliche Rest- bzw. Gesamtnutzungsdauer, dem rel. hohen Abschreibungsdivisor usw.), d.h. ein gesonderter Ansatz für Mängel und Schäden ist nicht sachgerecht

Baumängel u. Bauschäden:

0.-

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.)

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

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 scheitert 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

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 32)	m ²	155 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 32)	€	523.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	81 065.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 33)		0,96
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	77 822.-
+			
Baunebenkosten (16 % aus 77 822.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 32)	€	12 452.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	90 274.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 33)		2,206
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	199 144.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 35)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	199 144.-
-			
Wertminderung wegen Alters (81,25 % aus 199 144.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 34)	€	161 805.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	37 339.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 37 339.- € : 389 m³ = 96.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	500.-	} entspricht rd. 4,95 % des Gebäude-Sachwertes	
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.)	€	1 000.-		
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	0.-		
- Stützwände/Einfassungen	€	100.-		
- Einfriedungen/Freitreppen	€	250.-		
- Sonstiges	€	-----		
zusammen		↓	€	1 850.-

Wert des Zubehörs € -----

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile
(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 35 Pkt. 7.3.11 € 0.-

Wert der sonstigen Anlagen € -----

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 31) € 6 820.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- 1) Einfamilienhaus (sh. Seite 37 Pkt. 7.4.1) € 37 339.-

- 2) Nebengebäude (pauschal geschätzt) € 500.-

Wert der **Außenanlagen** (sh. Seite 38) € 1 850.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** (sh. oben) € 0.-

Wert des **Zubehörs** (sh. oben) € -----

Wert der baulichen Anlage zusammen  € 39 689.-

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes € 46 509.-

Sachwert g e r u n d e t z u m S t i c h t a g € 47 000.-

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. 59/2 (zum 10.10.2025): 6 820.- (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)

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, d.h. Mietverhältnisse bestehen 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 Sachverständige

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 (über 80 Quadratmeter) und einfacher bis mittlerer Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche jedoch ohne Zentralheizung von 3,30 bis 3,75 €/m² gezahlt

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

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

Quadratmetermiete demnach: 3,50 € + 5 % = ~ 3,70 €/m²

Für das Nebengebäude sind keine expliziten Mieten erzielbar bzw. sind diese mit der kalkulatorischen Erhöhung der Netto-Kaltmiete um 5 % ausreichend berücksichtigt

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
1) Wohnhaus	88 m ²	3,70	325,60	3 907,20
Summe (R o h e r t r a g) Rohrertrag gerundet			325,60	3 907,20 3 907,00

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:

- A b s c h r e i b u n g

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 Bezugsfertigkeit 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

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **9,19 %**

Gewählte Verwaltungskosten:	6 % des Rohertrages
------------------------------------	----------------------------

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 Bezugsfertigkeit 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

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **36,74 %**

Gewählte Instandhaltungskosten:	22 % des Rohertrages
--	-----------------------------

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. 78.- € jährlich angespart

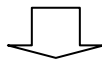
Bei einer durchschnittlichen Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung ergeben sich jedoch Beträge weit jenseits von 2 Prozent

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

Gewähltes Mietausfallwagnis demnach:

3 % des Rohertrages



Gesamt-BWK demnach:

(6 % + 22 % + 3 %) = 31 %

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

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

Gewählter Liegenschaftszinssatz:	2,50 %
---	---------------

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 34 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:	15 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

Vervielfältiger bei 15 J. RND u. 2,50 % LZ:	12,38
--	--------------

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

Sh. Seite 35 Pkt. 7.3.9

Baumängel u. Bauschäden demnach:	0.-
---	------------

7.6 Ertragswert

7.6.1 Ertragswertberechnung:

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 39)	€		3 907.-
-				
Bewirtschaftungskosten (31 % aus 3 907.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 41)	€	-	1 211.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 41)	€	=	2 696.-
-				
Verzinsung des Bodenwertes (2,50 % aus 6 820.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	-	171.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 42)	€	=	2 525.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 42)		x	12,38
=				
Gebäudeertragswert		€	=	31 260.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 42)	€	-	-----
+				
Bodenwert	sh. Pkt. 7.5.2 (Seite 38)	€	+	6 820.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	38 080.-
Ertragswert (gerundet)		€		38 000.-

Das entspricht einem Wert je m ² Wohnfläche von: (38 000.- : 88 m ²)	432.-
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von (38 000.- : 3 907.-)	9,73

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

Rechnerischer Sachwert: Fl. Nr. 59/2 (sh. Seite 38)	: 47 000.- €
Rechnerischer Ertragswert: Fl. Nr. 59/2 (sh. Seite 43)	: 38 000.- €

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 37 bis 38 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 nach erforderlicher Marktanpassung

8.4 Marktanpassung

Auf Grund der Diskrepanz zwischen rechnerischem Sachwert und rechnerischem Ertragswert sowie der stark ländlich geprägten Lage, halte ich -im sachverständigen Ermessen- einen Marktanpassungsabschlag von 7.000.- € (das entspricht rd. 15 %) für erforderlich

Verkehrswert demnach: 47.000.- € - 7.000.- € = **40.000.- €**

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 (10.10.2025) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Prölsdorf, Fl. Nr. 59/2 : 40 000.- €

in Worten: vierzigtausend Euro

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

Üchtelhausen/Zell, 14.11.2025



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

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 ²
	m	x	m	m	x	m	
<u>Erdgeschoss:</u>							
Flur/Treppe	2,30	x	4,00				9,20
Küche	4,00	x	3,55				14,20
Wohnzimmer	3,50	x	3,90				13,65
Abstellraum	1,80	x	1,90				3,42
Bad	3,50	x	1,90				6,65
<u>Dachgeschoss:</u>							
Flur/Treppe	2,30	x	2,20				5,06
	+ 1,00	x	2,20 x ½				1,10
Schlafzimmer 1	1,00	x	4,70				4,70
	+ 1,00	x	4,70 x ½				2,35
Schlafzimmer 2	2,10	x	4,70				9,87
	+ 1,00	x	4,70 x ½				2,35
WC	0,80	x	2,20				1,76
	+ 1,00	x	2,20 x ½				1,10
Schlafzimmer 2	3,40	x	3,10				10,54
Kammer	3,40	x	1,00 x ½				1,70
Grundflächensumme bei Fertigmaß							87,65
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							
(abzüglich 3,00 v. Hundert für Putz, Wände, Treppe usw.)							
Anrechenbare Wohnfläche							87,65
Wohnfläche g e r u n d e t							88,00

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

Gebäude: 1) Wohnhaus							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Kellerraum	3,10	x	1,80		5,58		
Summe					5,58		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				5,58 m²/rd. 6,00			

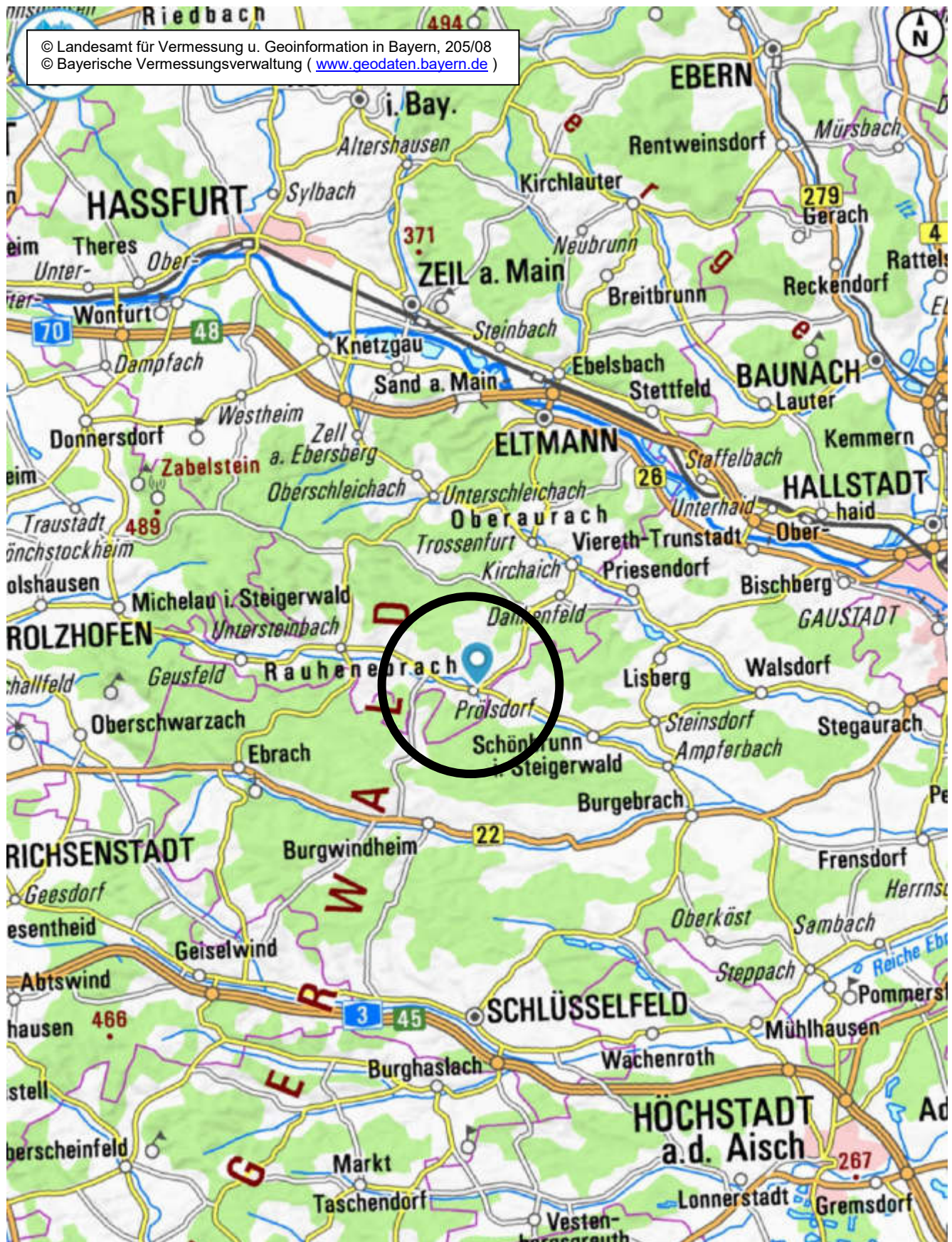
9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche (nach DIN 277/2005)

Gebäude: 1) Wohnhaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Erdgeschoss	11,60	x	6,70		77,72			
Obergeschoss	11,60	x	6,70			77,72		
Summe					77,72	77,72		
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				155,44 m²/rd. 155,00 m²				

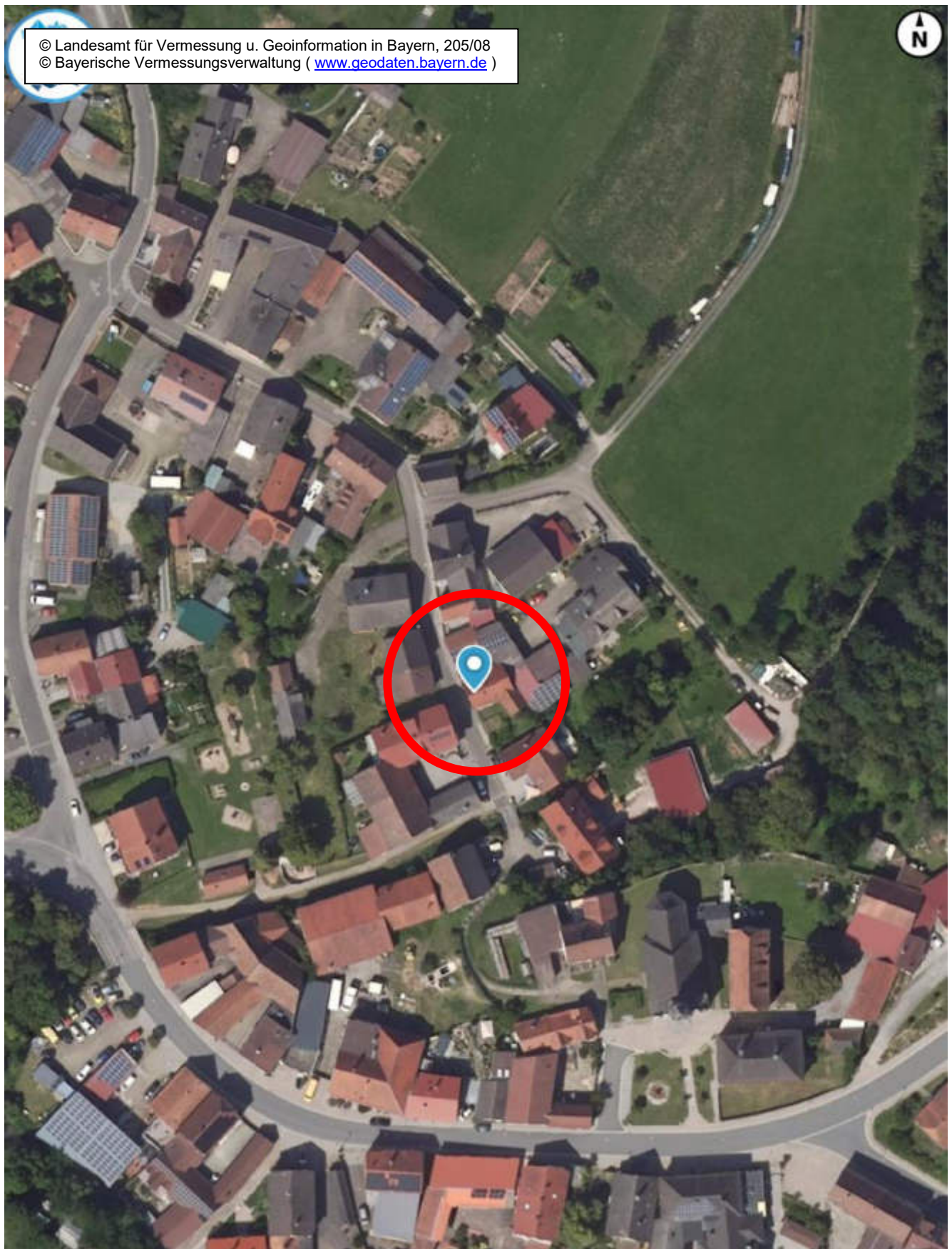
9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (nach DIN 277/2005)

Gebäude: 1) Wohnhaus				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m ²	x	Höhe m	BRI m ³
Erdgeschoss	77,72	x	2,50	194,30
Dachgeschoss	77,72	x	0,80	62,18
	+		77,72 x 3,40 x 1/2	132,12
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				388,60
Brutto-Rauminhalt gerundet				389,00

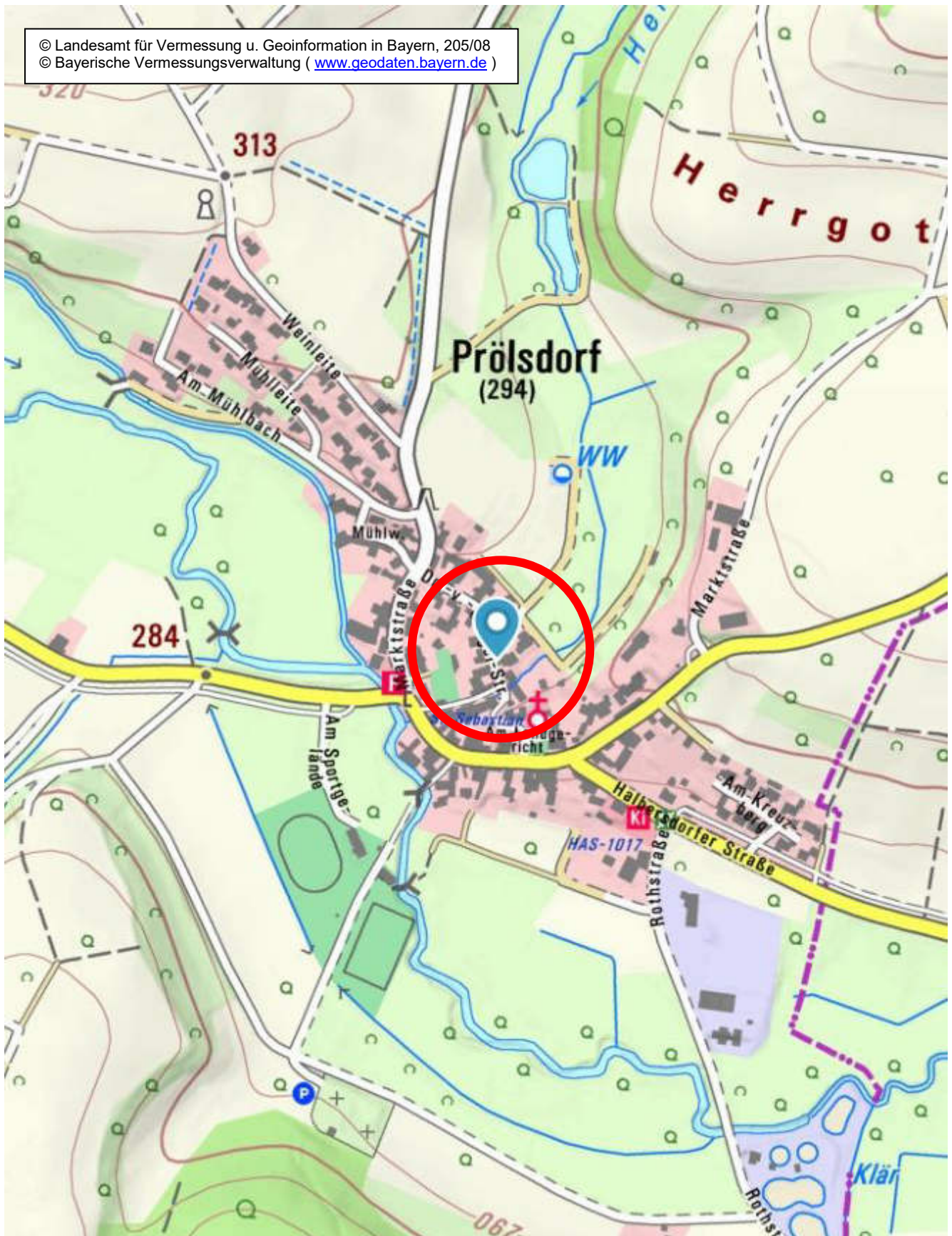
9.5 Straßenkarte



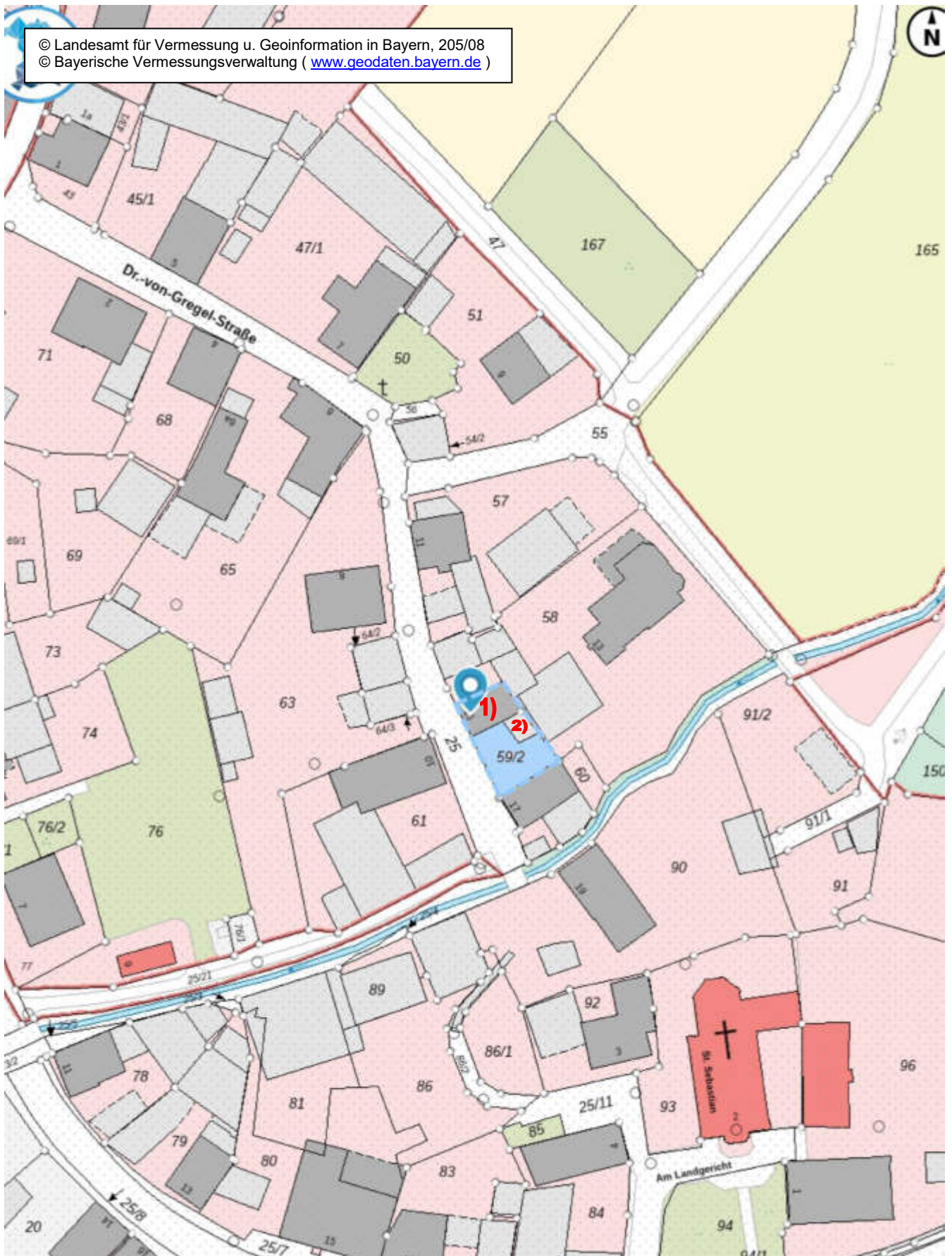
9.6 Luftbild



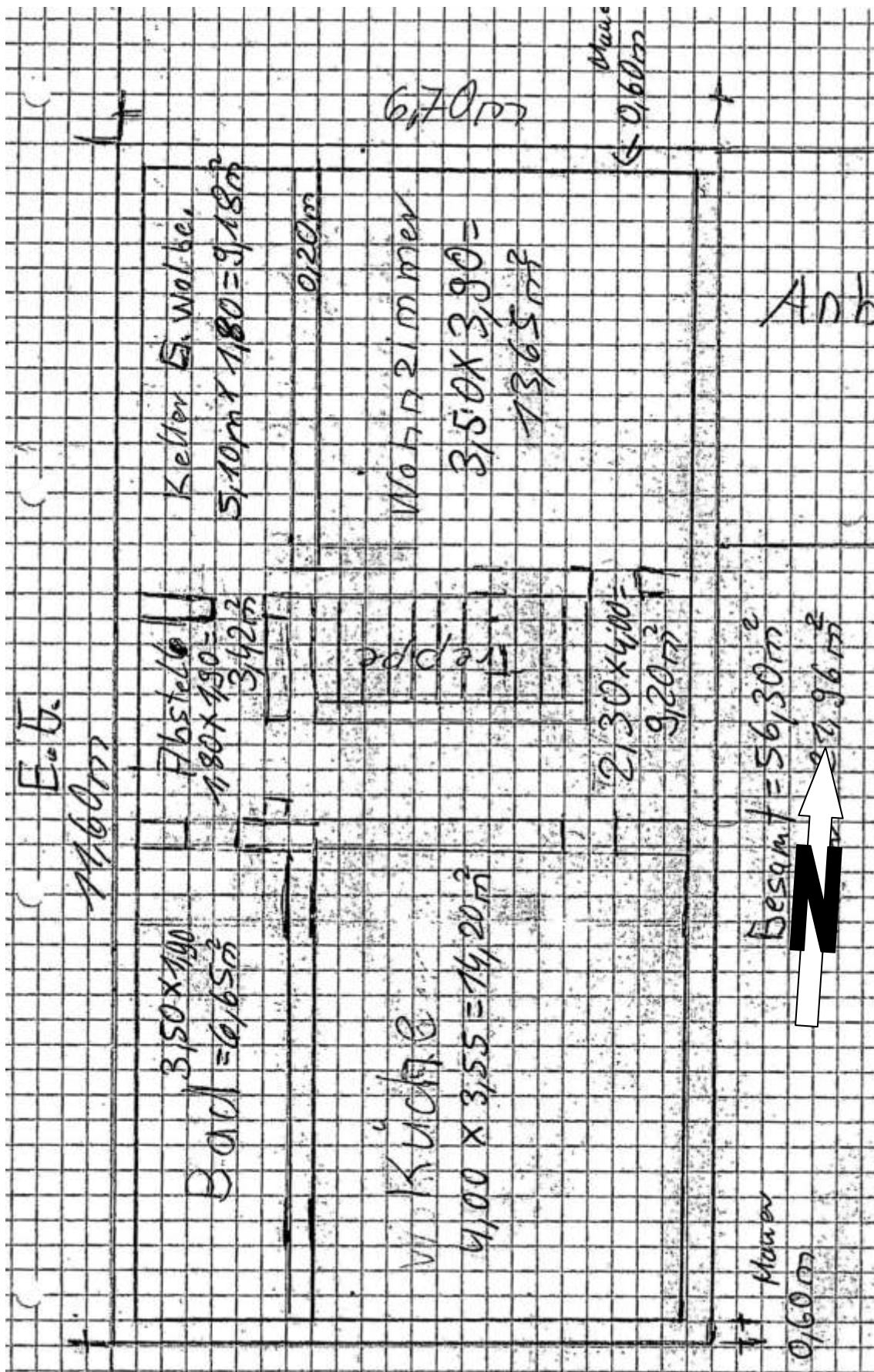
9.7 Ortsplan



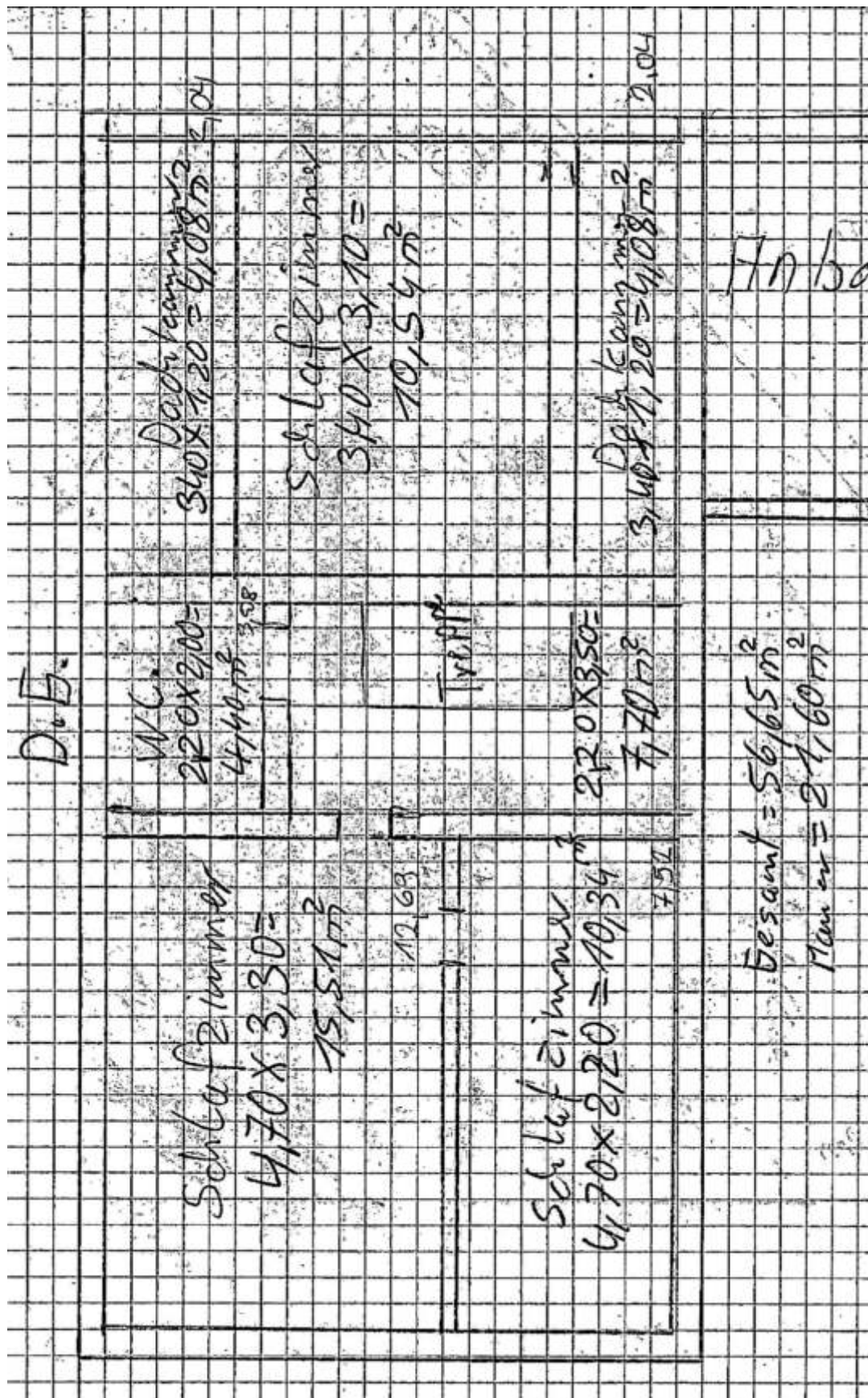
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)



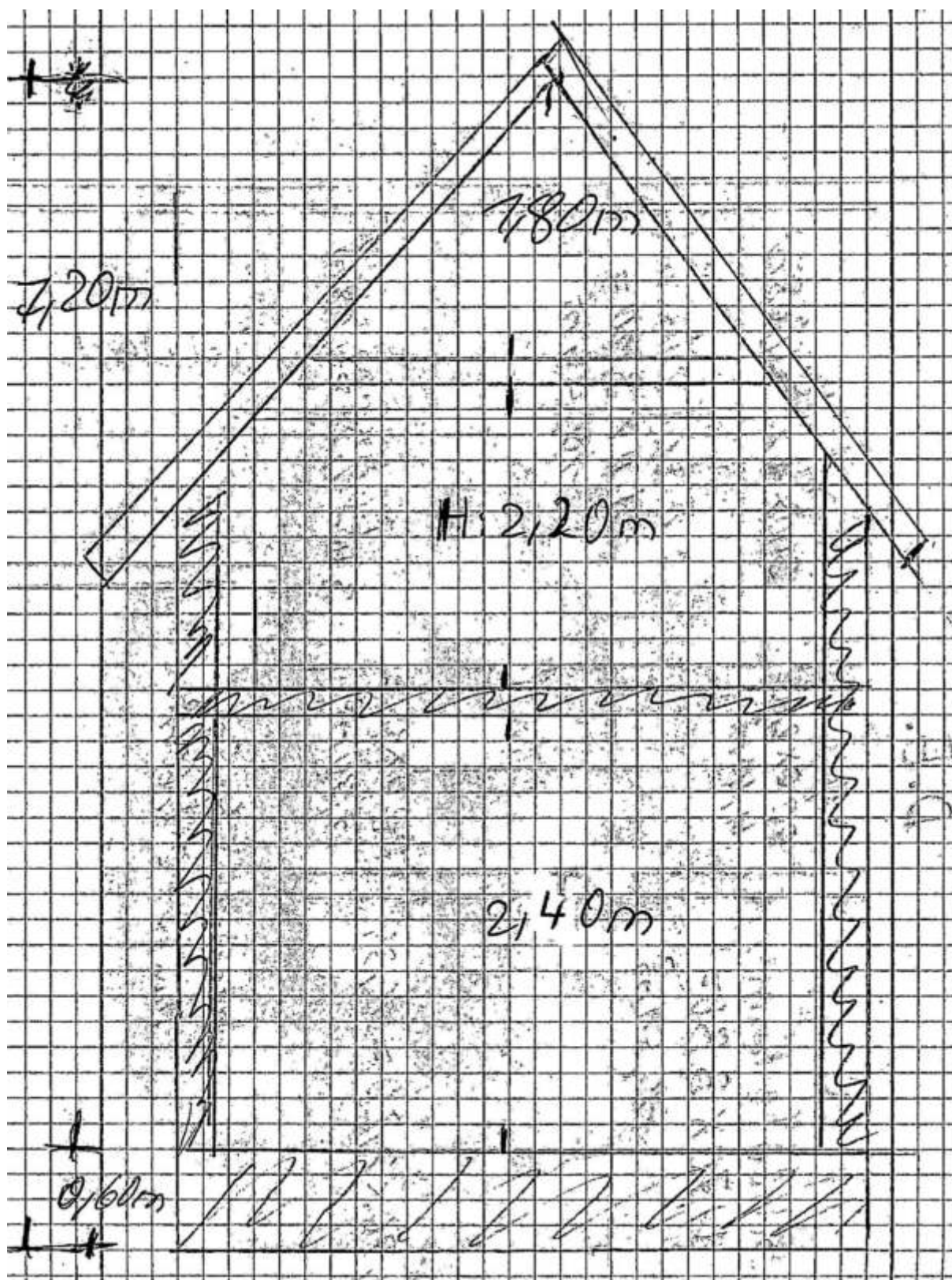
9.9 Bestandspläne (unmaßstäblich): 1) Wohnhaus: (Grundriss Erdgeschoss)



(Grundriss Obergeschoss)



(Querschnitt)



9.10 Lichtbilder (vom 10.10.2025)





1) Wohnhaus: Südostseite (von SO)



2) Anbau: Südwestseite, Giebel Südostseite (von S)



9.11 Literaturverzeichnis

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