

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Schweinfurt
- Abteilung für Immobilienvollstreckung –
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt

Auftragsnehmer:

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

Mitglied der bayerischen Architektenkammer Nr. 189.996

Erstellungsdatum: 14.04.2026
Gutachten Nr.: 25_01

Gutachten

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

Aktenzeichen des Amtsgerichts: **803 K 11/25**

Wertermittlungsstichtag: **09.01.2026** (Datum Ortsbegehung)
(= Qualitätsstichtag)

PLZ/Ort: 97526 Sennfeld

Grundstück/Lage:	1. Flur-Nr. 3960	Siedlungsweg 5
	2. Flur-Nr. 3959/3	Nähe Siedlungsweg
	3. Flur-Nr. 3960/5	Nähe Siedlungsweg

Grundstück/Bebauung/Nutzung:	1. Flur-Nr. 3960	a. Doppelhaushälfte
	2. Flur-Nr. 3959/3	b. Doppelgarage
	3. Flur-Nr. 3960/5	Verkehrsfläche unbebaut
		Verkehrsfläche unbebaut

Eigentümer: siehe Grundbuch



Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 84 Seiten.
Hierin sind 50 Seiten Schriftteil und 10 Anlagen mit insgesamt 31 Seiten und 10 Fotos enthalten.



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	3 - 4
1.1.1 Ansprechpartner	4
1.1.2 Allg. Informationen	4
2. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen	5 - 9
2.1 Auftrag / Wertermittlungsstichtag / Zweck des Gutachtens	6
2.2 Ortsbesichtigung	6
2.3 Eigentümer	7
2.4 Im Rahmen der Gutachtenerstellung verwendete Anlagen, Unterlagen, Auskünfte, Literatur und Rechtsgrundlagen zur Verkehrswertermittlung	7 - 9
3. Grundstücksbeschreibungen	10 - 23
3.1 Lagebeschreibung des Wertermittlungsobjektes	10
3.1.1 Standort Makrolage	10 - 13
3.1.2 Standort Mikrolage	13 - 15
3.1.3 Standort Umgebung	15
3.1.4 Lokale Infrastruktur	16 - 18
3.1.5 Wirtschaftsstandort	18 - 19
3.1.6 Grundstücksbeschreibung	19 - 22
3.2 Rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt	22
3.2.1 Aktuelle Grundbuchangaben	22
3.2.2 Planungs- und baurechtliche Situation	22 - 23
4. Gebäudebeschreibungen	24 - 28
4.1 Vorbemerkungen	24
4.2 Beschreibungen des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung und der Merkmale des Bewertungsgrundstücks	24 - 26
4.3 Beschreibung der Einzelbauteile des Wertermittlungsobjektes	26 - 28
4.4 Bautechnische Beanstandungen	28
5. Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale	29
6. Wertermittlung	30 - 50
6.1 Bodenwertermittlung	31
6.1.1 Bodenwertermittlung - Grundlage	31 - 32
6.1.2 Bodenwertermittlung – Erläuterung der Bewertungsansätze	32 - 33
6.1.3 Bodenwertberechnung	33
6.2 Sachwertermittlung – Erläuterung der Bewertungsansätze	34 - 42
6.2.1 Sachwertberechnung	42 - 44
6.3 Ertragswertermittlung – Erläuterung der Bewertungsansätze	45 - 48
6.3.1 Ertragswertberechnung	48
6.4 Vergleichswertermittlung	49
6.5 Verkehrswertermittlung	49
7. Schlusserklärung des Sachverständigen	50
Anlagenverzeichnis	50
Anlagen	51 - 81
Literaturverzeichnis	82
Abkürzungsverzeichnis	82 - 84



1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objektbezeichnung		1. Flur-Nr. 3960 2. Flur-Nr. 3959/3 3. Flur-Nr. 3960/5		a. Doppelhaushälfte b. Doppelgarage Verkehrsfläche unbebaut Verkehrsfläche unbebaut						
Straße/Hausnummer		1. Flur-Nr. 3960 2. Flur-Nr. 3959/3 3. Flur-Nr. 3960/5		Siedlungsweg 5 Nähe Siedlungsweg Nähe Siedlungsweg						
PLZ/Ort		97526 Sennfeld								
Zuständiges Amtsgericht		Schweinfurt								
Grundbuch von		Sennfeld								
Blatt		4684								
Gemarkung		Sennfeld								
Flurstücknummer		1. Flur-Nr. 3960 2. Flur-Nr. 3959/3 3. Flur-Nr. 3960/5								
Grundstücksgröße		1. Flur-Nr. 3960 2. Flur-Nr. 3959/3 3. Flur-Nr. 3960/5 Fläche Gesamt		587 m² 10 m² 20 m² 617 m²						
Teilflächen		Bodenrichtwert [€/m²]	Fläche [m²]	Erschließungs- zustand *	Zustand und Entwicklung **					
1.	Gebäude- und Freifläche	139,20	587,00	1	A					
2.	Verkehrsfläche		10,00	1	A					
3.	Verkehrsfläche		20,00	1	A					
Baujahr		1940								
modifiziertes Baujahr		1954								
Gesamtnutzungsdauer		90 Jahre								
rechnerische Restnutzungsdauer		4 Jahre								
Restnutzungsdauer wg. Modernisierung		18 Jahre								
Wertermittlungstichtag (WEST)		09.01.2026								
zulässige bauliche Nutzbarkeit			Planungsgrundlage	Wertrelevante Nutzung (Anzahl)	Erschließungs- zustand *	Zustand und Entwicklung **				
	WS	Kleinsiedlungs- gebiet		Baulasten nach dem Baulastenverzeichnis	X	Wohngebäude	1	Erschließungs- beitragsfrei (ebf)	A	Bauland
	WR	reines Wohngebiet		Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis		EFH/ZFH offene Bebauung	2	Erschließungs- beitragspflichtig (ebp)	B	Rohbauland
	WA	allgemeines Wohngebiet		Bebauungsplan		Reihenhaus	3	abgegolten / historische Straße ortsüblich erschlossen	C	Bauerwartungs- land
	WB	besonderes Wohngebiet	X	Flächennutzungsplan		Mehrfamilienhaus	4	Erschließungsbeiträge teilweise gezahlt	D	land- / forstwirtschaftliche Flächen
	MD	Dorfgebiet		Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs		gemischt genutztes Gebäude	5	nicht feststellbar	E	sonstige Flächen gem. § 4 Abs. (3) ImmoWertV
	MI	Mischgebiet		Denkmalschutz		Dienstleistung	6	auftragsgemäß nicht geprüft		
	MK	Kerngebiet		Vorhaben- und Erschließungsplan		gewerblich Nutzung				
	GE	Gewerbegebiet		Gebiet nach § 33 BauGB	X	Garagen				
	GI	Industriegebiet		Gebiet nach § 34 BauGB		Produktionsgebäude				
	SO	Sondergebiet		Gebiet nach § 35 BauGB		Carport				
				sonstige wertrelevante, rechtliche Vorgaben						
Erläuterungen: Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich										



Hauptnutzung		Wohnfläche [m²]	Miete/Pacht		Instandhaltungsrückstau	
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m²]
1.a	Wohnen	146,97	6,52 €/m²	eigen genutzt	ggf. Berücksichtigung über die RND	
1.b	Doppelgarage		50,- €/Mon.	s.o.		
2.	Verkehrsfläche		/			
3.	Verkehrsfläche		/			
Ergebnis der Bodenwertberechnung				Fl.-Nr. 3960 Fl.-Nr. 3959/3 Fl.-Nr. 3960/5	82.000,- € 1.400,- € 3.000,- €	
Ergebnis der Sachwertberechnung (inkl. Bodenwert) nach der Marktanpassung				150.000,- €		
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert)				188.000,- €		
Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichspreisen (inkl. Bodenwert)				/		
Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag				Fl.-Nr. 3960 Fl.-Nr. 3959/3 Fl.-Nr.3960/5	150.000,- € 1.400,- € 2.800,- €	
Kennzahlen dieser Verkehrswertermittlung:						
Liegenschaftszinssatz			2,50	%		
Barwertfaktor			14,35			
Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis)			22,21 %	=	19,19	€/m² Wfl./Jahr
Rohertrag			12.699,-	€		
Rohertragsvervielfältiger			11,8	=	Verkehrswert / Rohertrag	
Reinertrag			9.878,-	€		
Reinertragsvervielfältiger			15,2	=	Verkehrswert / Reinertrag	
Verkehrswert pro m² Wohnfläche			1.023,-	=	€ Verkehrswert / Wohnfl.	
Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) 09.01.2026 ermittelt auf:						
1. Flur-Nr. 3960		Grundstück mit Doppelhaushälfte u. Doppelgarage (Siedlungsweg 5)				150.000,- €
2. Flur-Nr. 3959/3		Verkehrsfläche (Nähe Siedlungsweg)				1.400,- €
3. Flur-Nr. 3960/5		Verkehrsfläche (Nähe Siedlungsweg)				2.800,- €

Der ermittelte Verkehrswert entspricht ca. 1.023,- €/m² Wfl.

1.1.1 Ansprechpartner

- | | |
|--|-------------------|
| ▪ Gemeinde Sennfeld (Bauverwaltung) | Tel. 09721 7651-0 |
| ▪ Landratsamt Schweinfurt (Zentrale) | Tel. 09721 550 |
| ▪ Landratsamt HAS (Gutachterausschuss) | |
| ▪ Vermessungsamt Schweinfurt | Tel. 09721 209380 |
| ▪ Amtsgericht Schweinfurt (Zentrale) | Tel. 09721 5420 |
| ▪ Amtsgericht Schweinfurt (Grundbuchamt) | Tel. 09721 542568 |

1.1.2 Allg. Informationen

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



2. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen sowie den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung vom 09.01.2026.

Eine Innenbesichtigung war bei der Ortsbesichtigung nicht möglich, somit kann kein Anspruch auf Vollständigkeit gewährleistet werden.

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

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

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

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



2.1 Auftrag / Wertermittlungstichtag / Zweck des Gutachtens

- Auftraggeber
Amtsgericht Schweinfurt
- Abteilung für Immobiliervollstreckung -
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt
- Beauftragung
Mit Schreiben vom 24.10.2025
unter Aktenzeichen 803 K 11/25
- Auftragsgegenstand
Bewertung der Flurstücke:
3960, Siedlungsweg 5 (Gebäude- u. Freifläche)
3959/3, Nähe Siedlungsweg (Verkehrsfläche)
3960/5, Nähe Siedlungsweg (Verkehrsfläche)
- Zweck des Gutachtens
Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens
und zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der
Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu ermitteln
- Wertermittlungstichtag
(WEST)
09.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

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

Derartige Gründe liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor, sodass der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag **09.01.2026** (Tag der Ortsbesichtigung) entspricht.

2.2 Ortsbesichtigung

Am 09.01.2026 fand ab 10.00 Uhr auf dem zu bewertenden Grundstücks eine Ortsbesichtigung statt. Teilnehmende Personen waren:

	Name	Funktion	Anschrift	Telefon	Anwesenheit
1.	Frau Manuela Kenntner	Sachverständige	Haylmannstr. 3 97424 Schweinfurt	09721/3039328	gesamt

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

Ein Zutritt auf das Gelände war nicht möglich, das Tor war verschlossen. Somit beruht die Ortsbegehung auf der äußerlichen Begutachtung des sichtbaren Bereichs des Objekts.

Eine Innenbesichtigung fand nicht statt, da zum Termin kein Zugang ins Gebäude ermöglicht wurde. Das Gebäude und Grundstück wirkten verlassen, der Briefkasten war mit Post überfüllt.

Der Termin wurde um 10.38 Uhr beendet.

Bei wolkigem, trockenem Wetterverhältnis, mit guter Sicht, herrschte eine geschätzte Außentemperatur von ca. +5 °C. Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden fotografisch mit einem Samsung Galaxy Tab S7+ Tablet digital dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug dieser Fotodokumentation wird diesem Gutachten als Anlage beigelegt. Bei den nachfolgenden Ausführungen wird, soweit sichtbar, hierauf Bezug genommen.



2.3 Eigentümer

Siehe im Grundbuch eingetragene Eigentümer des Wertermittlungsobjekts.

1. Flur-Nr. 3960 Siedlungsweg 5 (Gebäude- u. Freifläche)
2. Flur-Nr. 3959/3 Nähe Siedlungsweg (Verkehrsfläche)
3. Flur-Nr. 3960/5 Nähe Siedlungsweg (Verkehrsfläche)

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

Die aufgeführten Anlagen sind dem Schriftteil des Gutachtens beigelegt.

verwendete Unterlagen:		
[1]	Grundbuchauszug (Amtsgericht Schweinfurt) vom 11.07.2025, Blatt 4684 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III) wurde bei Auftragserteilung vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt	Anlagen
[2]	Katasterplan vom 12.11.2025 vom Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung in Schweinfurt (Maßstab 1:1000)	Anlagen
[3]	Bauantragsunterlagen mit Plänen (Grundrisse, Ansichten und Schnitte) von der Gemeinde Sennfeld	Anlagen
[4]	Lagepläne zum Objekt (Quelle: Internet http://www.geoportal.bayern.de)	Anlagen
[5]	Fotodokumentation vom Ortstermin am 09.01.2026, Fotos 1 – 10	Anlagen
verwendete Auskünfte und Informationen:		
[6]	Informationen über die Gemeinde Sennfeld aus dem Internet http://www.sennfeld.de vom 11.11.2025	Hausakte
[7]	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte über Bayernportal (Stand v. 01.01.2024) und Einholung des Bodenrichtwerts über den Gutachterausschuss GS Haßberge u. Schweinfurt (vom 03.12.2025)	Anlagen
[8]	Immobilienmarktbericht 2017 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreise Haßberge und Schweinfurt (Quelle: http://www.landkreis-schweinfurt.de vom 15.02.2026)	Hausakte
[9]	Ergebnisse, der am 09.01.2026 durchgeführten Ortsbesichtigung	Hausakte
[10]	Notizen zu Auskünften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Landkreise Haßberge und Schweinfurt	Hausakte
[11]	Notizen zu Auskünften des Landratsamtes Schweinfurt sowie der Bauverwaltung Sennfeld, inkl. geführter Telefonate vom 15.12.2025	Hausakte
[12]	Informationen über Sennfeld und Umgebung aus den Internetseiten http://www.wikipedia.de vom 15.12.2025	Hausakte
[13]	Informationen über die Mietsituation/Mietzins von Wohnraum in Sennfeld auf http://www.immobilienscout24.de vom 15.12.2025	Hausakte Anlagen
[14]	Informationen und Broschüren zur Gemeinde Sennfeld und Umgebung vom 15.12.2025	im SV-Büro Anlagen
[15]	Tabellen und Statistiken vom Bundesamt für Statistik und Bundesamt für Finanzen vom 15.12.2025	Hausakte Anlagen
verwendete Literatur:		
[16]	Hans Otto Sprengnetter: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten", lose Blattsammlung, Wertermittlungs-Forum Sinzig jeweils aktualisierte Fassung	im SV-Büro
[17]	Kleiber, Simon: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag, Köln sowie Kleiber-digital und www.reguvis.de	im SV-Büro
[18]	Götz-Joachim Gottschalk: „Immobilienwertermittlung“, 3. Auflage 2014, Verlag C.H. Beck	im SV-Büro
[19]	Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (BKI), Baukosten Altbau (Gebäude, Positionen), 2025	im SV-Büro
[20]	Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (BKI), Baukosten Neubau (Gebäude, Elemente, Positionen), 2025	im SV-Büro



Rechtsgrundlage der Verkehrswertermittlung in ihrer zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung

BauGB

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

BauNVO

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

BbgBO

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

ImmoWertV 2021

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

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertVA)

ImmoWertV

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

Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11. Januar 2011

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

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

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

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

Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

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

BGB

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

EnEV

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

**GEG**

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

WoFIV

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

BetrKV

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

DIN 277

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

DIN 283

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

Hinweis:

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



3. Grundstücks- und Lagebeschreibung

3.1 Lagebeschreibungen und Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes

3.1.1 Standort Makro-Lage:

Allgemein:

Die Gemeinde Sennfeld liegt ca. 2 km südlich von der kreisfreien Stadt Schweinfurt entfernt und befindet sich im Landkreis Schweinfurt in Unterfranken, Bayern. Gemeinsam mit Gochsheim gehört Sennfeld zu den ältesten Siedlungen in der Region und ist eng mit dem Wirtschafts- und Lebensraum der Stadt Schweinfurt verbunden.

Die Gemeinde besteht aus der Gemarkung Sennfeld und ist nicht unterteilt. Angrenzende Nachbargemeinden sind Schonungen und Gochsheim sowie die Stadt Schweinfurt.

Sennfeld liegt in einer fränkischen, leichten Hügellandschaft, umgeben vom sogenannten Seenkranz sowie großflächigen Feldern, landwirtschaftlicher Nutzfläche und Obstanbau. Kleinere Waldstücke, naturbelassene Flächen und die Seenlandschaft strukturieren die Umgebung und verleihen dem Gebiet einen ländlichen Charakter.

Geografisch liegt Sennfeld links des Mains, im Schweinfurter Becken und reicht nicht ganz an die Ufer des Flusses heran. Stets wird die Ortschaft durch einen schmalen Grünstreifen des Schweinfurter Stadtgebietes vom Wasser getrennt. Das lokale Klima ist mild und trocken, was die Landwirtschaft und den traditionellen Weinbau in der Region begünstigt.

Die dörfliche Siedlungsstruktur zeigt eine Mischung aus einem historischen, dicht bebauten Ortskern mit einer Fachwerk- und Sandsteingebäuden sowie angegliederte Wohngebiete. Markanter Punkt ist die evangelische Kirche mit umgebenden typischen fränkischen Anwesen mit teilweise gemischter Nutzung von Sennfelder Betrieben und Verwaltung neben der Wohnnutzung. Die Ausbreitung der Wohngebiete ist durch die Lage beschränkt, da das Gemeindegebiet im Nordwesten an den Schweinfurter Stadtpark, den sogenannten Wehranlagen grenzt. Der Westen der Gemeinde, bildet eine funktionale Einheit mit Schweinfurt durch die Industrie- und Gewerbegebiete, mit äußerlich nicht erkennbaren Grenzen im Schweinfurter Übergangsbereich Hafen-Ost. Der Schwebheimer Wald begrenzt räumlich den Südwesten und im Osten liegt der zu Schonungen gehörende, nur über Sennfeld erreichbare, Reichelshof. Hier erreicht die Gemeinde mit 262 m ü. NHN auch ihren höchsten Punkt.

Sennfeld ist verkehrsgeografisch sehr gut erschlossen. Aufgrund der direkten Nähe zur Autobahn A70 und zur Bundesstraße B286 wird eine schnelle Anbindung nach Würzburg, Bamberg und die übrigen Teile Nordbayerns ermöglicht. Direkt an Schweinfurt gelegen ist der Übergang im Hafen-Ost fließend nach Sennfeld, was sich auch beim öffentlichen Nahverkehr bemerkbar macht. Dieser verbindet mit mehreren Buslinien die Gemeinde regelmäßig mit Schweinfurts Zentrum und den umliegenden Orten. Durch diese Lage bietet Sennfeld sowohl überschaubares, dörfliches Wohnen als auch kurze Wege zu Schulen, weiterführenden Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten wie auch zu den Arbeitsplätzen des urbanen Raums.

Die Kombination eine moderne verkehrstechnische Anbindung und einer naturnahen Umgebung macht den Ort zu einem attraktiven Wohn- und Lebensraum, welche sowohl die traditionelle fränkische Kultur als auch die Vorteile einer stadtnahen Lage vereint.

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

**Kerndaten:**

- Bundesland: Freistaat Bayern
- Regierungsbezirk: Unterfranken
- Landeshauptstadt: München (ca. 1,6 Mio. Pers.; ca. 290 km Entfernung)
- Fläche Sennfeld: 7,0 km²
- Höhenlage Sennfeld: 262 m ü. NHN
- Höhenlage Bewertungsobjekte: 221 m ü. NHN
- Ortsteile: ---
- Einwohner je km²: 648 Pers.
- Einwohnerzahl Sennfeld: 4.533 Pers.
- Anteil ausländischer Einwohner: 14 %
- Religionszugehörigkeit: 32 % evang.; 31 % röm.-kath.; 37 % sonstige
- Arbeitslosenquote Schweinfurt Lkr. 2,8 % (Stand Dezember 2024)
- Bevölkerungsentwicklung: seit 2021 stagniert

(Quelle: Statistischen Landesamt Bayern, IHK Wü-SW Mainfranken, Internetseiten der Gemeinde Sennfeld und Bayernatlas)
Stand 31.12.2024

Entfernungsangaben zu nächstgrößeren Städten / Einkaufszentren / Flughäfen:

- Sennfeld – Würzburg: ca. 45 km
- Sennfeld – Bamberg: ca. 50 km
- Sennfeld – Flughafen Haßfurt: ca. 20 km (Verkehrslandepl. f. max. 5,7 to. HöchstabflgG.)
- Sennfeld – Flughafen Nürnberg: ca. 100 km
- Sennfeld – Flughafen Frankfurt a. M.: ca. 145 km
- Sennfeld – Flughafen Erfurt: ca. 150 km
- Sennfeld – Flughafen Stuttgart: ca. 195 km

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



Bild 1 - Quellen: IHK Wü-SW Mainfranken

05.02.2026

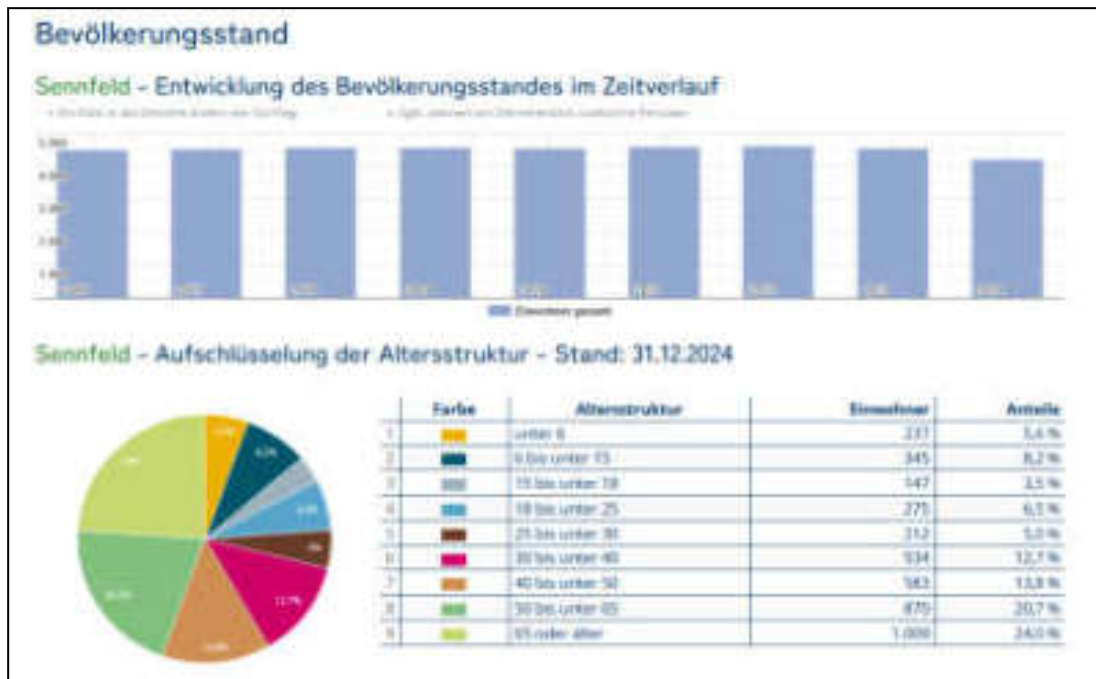


Bild 2 - Quellen: IHK Wü-SW Mainfranken

05.02.2026



Bild 3 - Quellen: IHK Wü-SW Mainfranken

05.02.2026

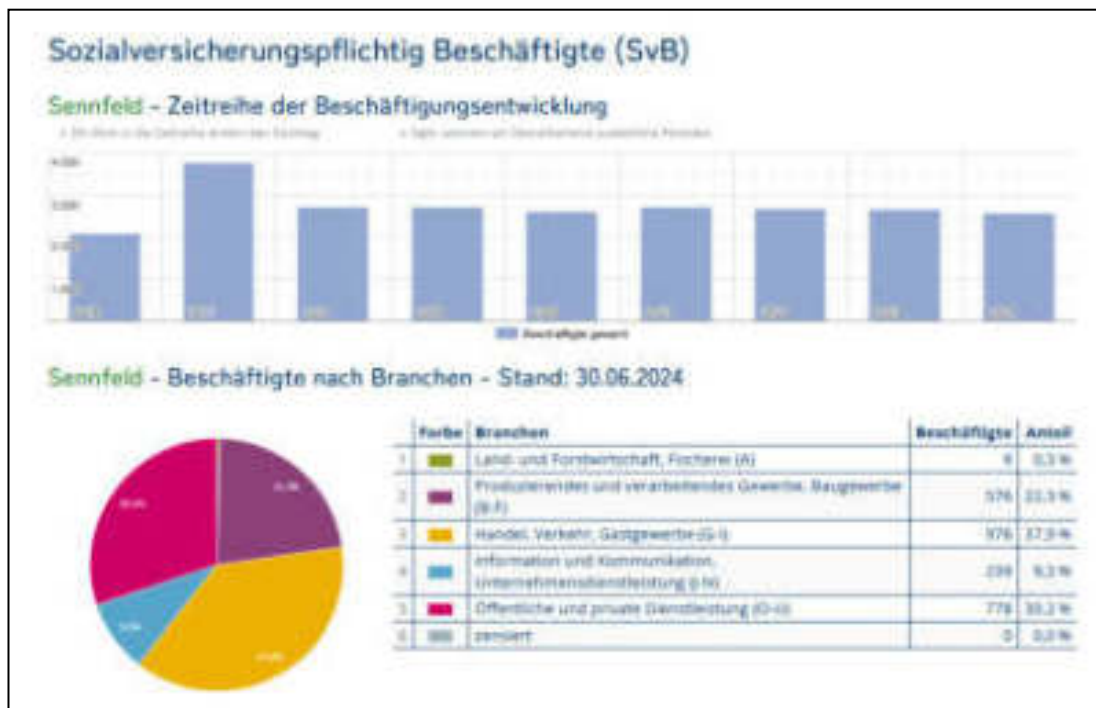


Bild 4 - Quellen: IHK Wü-SW Mainfranken

05.02.2026

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

→ Die Grafik zeigt die Entwicklung der Beschäftigten in der Zeitreihe der Beschäftigungsentwicklung.

→ Die Grafik zeigt die Entwicklung der Beschäftigten in der Zeitreihe der Beschäftigungsentwicklung.

Städte und Gemeinden	Beschäftigte (SvB) gesamt
101 Schönaich a.d. Rhön	118
102 Schönbühl	123
103 Schöndorf	511
104 Schöndorf	1.065
105 Schöndorf	253
106 Schwarbach a. Main, M	1.276
107 Schweinsheim	1.028
108 Schweinfurt (Kfz, B)	54.880
109 Seggau	90
110 Seinsheim, M	38
111 Sennfeld	2.579
112 Sommerach	202
113 Sommerhausen, M	263
114 Sonderhofen	123
115 Sandheim v.d. Rhön	128

Bild 5 - Quellen: IHK Wü-SW Mainfranken

3.1.2 Mikro-Lage:

Lage Innerorts:

Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Süd-Westen der Gemeinde Sennfeld als Stichstraße von der Gerolzhofer Straße abgehend in der Nähe einer stillgelegten Bahntrasse. Es ist ca. 3,0 km vom Hauptbahnhof Schweinfurt entfernt. Zum Sennfelder Rathaus sind es knapp 400 m. Der nächstgelegene Autobahnanschluss der A 70 (Anschlussstelle Gochsheim) befindet sich in süd-östlicher Richtung in ca. 900 m Entfernung.

**Wohnlage:**

Direkt an das Grundstück grenzt östlich und südlich ein bebautes Gewerbegrundstück und westlich ist das Bewertungsobjekt an das Nachbargebäude angebaut. Im Norden wird das Grundstück durch Verkehrsflächen (Straße) begrenzt. Im umgebenden Straßenraum des Bewertungsobjekt befinden sich keine direkt ausgewiesenen Parkplätze. Der Parkraum im Siedlungsweg ist durch die Straßenbreite begrenzt. Ausreichend Parkplätze sind in ca. 100 m Entfernung auf einem öffentlichen Parkplatz an einer ÖPNV Haltestelle gelegen.

Zum Ortskern von Sennfeld mit entsprechender Verwaltungs-, Kirchen- und Geschäftslage beträgt die Entfernung ca. 400 m und kann fußläufig erreicht werden.

Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum, der zentralen Lage innerorts, der Nähe zu Grünanlagen, der Nähe zur Autobahn und Bundesstraße kann die Wohnlage als mäßig gut betrachtet werden.

Gewerbe-/Geschäftslage:

Im südlichen Anschlussbereich an das Bewertungsgrundstück befindet sich ein Gewerbegebiet mit verschiedenen Betrieben laut Bebauungsplan „An der Gerolzhofer Straße“ der Gemeinde Sennfeld „mit nicht erheblich belästigendem Gewerbe“ (u.a. Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude) sowie ausnahmsweise zugelassene „störende Gewerbe“ wie Kfz-Werkstätten.

Straßen-/Verkehrsnetz Anbindung (überregional):

Durch die Gemeinde Sennfeld läuft die Staatsstraße St 2272 und die Staatsstraße St 2271 ist direkt an Sennfeld angeschlossen.

Die Anschlussstellen der Bundesautobahn A70, AS Gochsheim, ist ca. 1 km entfernt. Die Anschlussstelle AS Schweinfurt-Zentrum liegt in ca. 2 km Entfernung.

Die Bundesautobahn A71 mit Anschlussstelle bzw. Autobahndreieck Werntal liegt in ca. 8 km Entfernung. Die Bundesautobahn A7 erreicht man in ca. 15 km über das Autobahnkreuz Schweinfurt/Werneck. Eine weitere Bundesautobahn A3 mit AS Wiesentheid in ca. 29 km Entfernung.

Die Bundesstraße B286 befindet sich in ca. 2 km Entfernung, die Bundesstraße B303 erreicht man in ca. 6 km Entfernung und die Bundesstraße B19 liegt 8 km entfernt.

ÖPNV (Bus):

Die Gemeinde Sennfeld ist an das Stadtbusnetz der Stadt Schweinfurt angeschlossen. Die nächstgelegene Stadtbus-Haltestelle des ÖPNV befindet sich ca. 70 m vom Bewertungsobjekt in der Gerolzhofer Straße (auch Staatsstraße St 2272 genannt). Dort verkehren regelmäßig Linienbusse und verbinden die Gemeinde, in relativ geringen Zeitabständen, mit dem Stadtzentrum Schweinfurt und der Umgebung.

Regionalbusse des Nahverkehr-Mainfranken (NVM) verkehren von der Haltestelle „Gochsheimer Höhe“ in ca. 60 m Entfernung mit den NVM-Linien 220 (Schweinfurt-Grettstadt-Gerolzhofen) und Linie 221 (Schweinfurt-Donnersdorf-Gerolzhofen). Von der Haltestelle Sennfeld Bahnübergang, in ca. 300 m Entfernung, verkehrt die NVM-Linien 223 (Schweinfurt-Schwebheim-Volkach). Etwas weiter entfernt liegt in ca. 1 km die Haltestelle Sennfelder Bahnhof von der ebenfalls in die NVM-Linien 220 und 223 zugestiegen werden kann.

ÖPNV (Bahn):

Der nächstgelegene Bahnhaltepunkt ca. 2 km entfernt von Sennfeld ist der Bahnsteig Schweinfurt Mitte mit Zustieg zu verschiedenen Regionalexpressbahnen und Regionalbahnen. Der Bahnhof Schweinfurt Stadt liegt ca. 1,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt hier verkehren ebenfalls die gleichen Zugverbindungen wie in Schweinfurt Mitte. Vom Hauptbahnhof der Stadt Schweinfurt ca. 3 km entfernt stehen regelmäßig verkehrende, regionale und zum Teil überregionale Bahn- und Busverbindungen oder Schienenersatzverkehr zur Verfügung.



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

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

Den überregionalen Schienen-Fernverkehr (IC-/ICE) erreicht man aktuell über den Hauptbahnhof Würzburg in ca. 45 km Entfernung. Hier sind Verbindungen der Nord-Süd-Anbindung von Hamburg und Bremen über Hannover, Göttingen, Kassel bis nach Nürnberg und München. In der Nordwest-/Südost-Trasse aus dem Ruhrgebiet bis nach Wien und Budapest. In der Regel bestehen hier stündliche Verbindungsmöglichkeiten.

Flugverkehr:

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Schweinfurt – Haßfurt in ca. 20 km Entfernung (Haßfurt). Internationale Flughäfen sind in Nürnberg (ca. 100 km), Frankfurt am Main (ca. 145 km), Erfurt (ca. 150 km) und Stuttgart (ca. 195 km).

3.1.3 Standort Umgebung:

Bebauung Umfeld:

Im direkten Umfeld ist das Gebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Westlich gelegen schließt sich das allgemeine Wohngebiet „Flachsleite“ mit Bebauung in meist zweigeschossiger Ausführung an, welches direkt nur über eine Fußgängerbrücke, die über die stillgelegten Bahngleise führt, zugänglich ist.

Bebauung Betrieblich:

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

Immissionen (Beeinträchtigungen):

Während des vorgenommenen Ortstermins waren keine wesentlichen Immissionen wahrnehmbar (kein Kfz-Verkehr in der Straße währenddessen). Allerdings ist nicht auszuschließen, dass bei Verkehrsaufkommen mit einer Geräuschbelastung durch die anliegende Gerolzhofer Straße (Staatsstraße St2272) sowie der (ca. 800 m) entfernten Bundesautobahn A70 gerechnet werden muss.

Nach Angabe des Lärmkatasters (Umweltatlas Bayern; WMS-Dienst „Lärm an Hauptverkehrsstraßen“) muss mit einem Schalldruckpegel von bis zu 60,5 dB(A) maximal tagsüber bzw. 51,8 dB(A) nachts gerechnet werden.

Laut Straßenverkehrszählung 2021 (WMS-Dienst „BAYSIS Verkehrsdaten“) werden am Datenpunkt der Zählstelle 59279407 (Sennfeld Staatsstraße St2272 an der Ortsdurchfahrtsgrenze gezählt und gemessen; Entfernung zum Bewertungsobjekt ca. 450 m) ca. 10.000 Kfz/24h erfasst.



3.1.4 Lokale Infrastruktur:

Einkaufen/Geschäfte:

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

In unmittelbarer Nähe (ca. 100 m östlich entfernt) ist die Versorgung durch einen Lebensmitteleinzelhändler abgedeckt, im weiteren Umfeld bietet sich eine Vielzahl an Geschäften im südwestlich gelegenen Schweinfurter Hafen an welche ab ca. 600 m Entfernung erreichbar sind. Diese decken den alltäglichen Bedarf ab (Aldi Süd, Lidl, Marktkauf, Sagasser Getränkemarkt sowie die Drogerie dm) genauso wie Non-Food-Geschäfte (u. a. Deichmann, Ernesting's Family, KIK, Takko Fashion und Tedi) oder spezialisierte Gewerbe (u. a. Bauhaus, Dehner, Expert Müller, Globus Baumarkt, Mediamarkt, McFIT Fitnessstudio, Prosol, usw.). Weiteres Gewerbe befindet sich zudem im Areal „Hafen West“ und „Maintal“ (u. a. Edeka C+C Großmarkt, Groma, Mömax, XXX-Lutz usw.) sowie einige Tankstellen.

Gesundheit/medizinische Versorgung:

Unterschiedliche gesundheitliche Einrichtungen und Praxen sind in Sennfeld angesiedelt und liegen ca. im 1 km Radius vereinzelt vom Objekt entfernt und sichern die Grundversorgung ab.

Insgesamt gibt es mehrere Allgemeinmediziner (u. a. die Mainbogenpraxis-Ärztehaus Sennfeld, das Hausarzt- u. Kinderarzt-Zentrum und weitere), eine Augenarztpraxis, ein Zahnarzt, eine Frauenärztin, sowie die Neurologie Schweinfurt-Sennfeld.

im Stadtgebiet des nahe gelegenen Schweinfurt sind weitere praktizierende Ärzte der unterschiedlichsten Fachrichtungen flächendeckend vorhanden. Dazu stehen neben dem „St.-Joseph“- u. „Leopoldina“-Krankenhaus auch Privatkliniken (u. a. Klinik für Psychiatrie, Augenheilkunde usw.) zur Verfügung. Im ca. 17 km entfernten Werneck befindet sich ein Zentrum für Orthopädie u. Psychiatrie.

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

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

Lage Kindergärten/Schulen:

Es gibt in Sennfeld 2 Kindergärten (Evangelischer und Katholischer Kindergarten) dazu noch eine allgemeinbildende Schule (Mittelschule Sennfeld; Grund- u. Mittelstufe) mit dem Angebot einer Ganztagesbetreuung für die Jahrgangsstufen 5 bis 10. Im Schuljahr 2024/25 waren insgesamt 122 Schülerinnen und Schüler an der Mittelschule Sennfeld verzeichnet.

Weiterführende Schulen können in der Stadt Schweinfurt besucht werden (ca. 3 km Entfernung).

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

Im 45 km entfernten Würzburg kann die Julius-Maximilians-Universität besucht werden, welche zahlreiche Fakultäten und Fachbereiche anbietet (u. a. Astronomie, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Humanwissenschaft, Jura, katholische Theologie, Mathematik u. Informatik, Medizin, Philosophie, Physik und Wirtschaftswissenschaft) oder die Otto-Friedrich-Universität mit



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

Religion/Kirchen:

Sennfeld war, ähnlich wie Gochsheim, „ehemals kaiserlich unmittelbares und freies Reichsdorf“, 1540 löste sich die Pfarrei Sennfeld von der Mutterkirche in Gochsheim und wurde selbständig. Kurz nach dieser Reformation bekannten sich sämtliche Einwohner zum lutherischen Glauben. Aufgrund seiner historischen eher evangelisch geprägten Bevölkerung sind auch laut den im Rahmen des Zensus 2022 erhobenen Daten die Mehrheit der Einwohner Protestanten, was Auswirkung auf religiöse Feiertage hat.

Für die Protestanten steht die Evang.-luth. Dreieinigkeitskirche als Gotteshaus zur Verfügung, für die Katholiken die St.-Elisabeth-Kirche.

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (u. a. Königreichsaal der Zeugen Jehovas, Kingdom Ministries – A Church of all Nations, Gebetshaus der Neuapostolen, islamische Moschee, Kirche der Siebten-Tags-Adventisten, usw.) sind im Stadtbereich von Schweinfurt (ca. 5 km Entfernung) ansässig. Eine Kirche der Anhänger „Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tage“ (Religionsgemeinschaft der Mormonen) befindet sich im ca. 10 km entfernten Dittelbrunn und ein jüdisches Gebetshaus sowie eine griechisch/orthodoxe Gemeinde ist im ca. 30 km entfernten Bad Kissingen zu finden.

Sport/Kultur/Freizeit:

Verschiedene Freizeit- u. Sportvereine (u. a. 1. Sportkegelclub Sennfeld 1957 e.V., 98er Sachser Club Sennfeld, Anglergemeinschaft Sennfeld e.V. 1966, BBQ Team Los Grillos e.V., Kaninchenzuchtverein Sennfeld, Gesangsverein 1870 Sennfeld, SG Franken 06 Sennfeld uvm.) sowie soziale Vereine (u. a. Caritasverein St. Elisabeth Sennfeld e.V., Freiwillige Feuerwehr Sennfeld e.V., Förderkreis Meduna di Livenza, uvm.) und unterschiedliche politische Verbände (u. a. Bündnis90/Die Grünen Ortsverband Sennfeld, CSU Ortsverband Sennfeld, Freundeskreis Freie Wähler 2018 e.V. uvm.) bieten die Möglichkeit sich privat zu engagieren und ergänzen das sportliche und kulturelle Angebot der Gemeinde.

Zudem kann der Badensee in Sennfeld für die aktive Freizeitgestaltung genutzt werden und für den Indoor-Bereich bietet sich das Familienbad Sennfeld (Hallenschwimmbad) an.

Für Veranstaltungen sportlicher oder kultureller Art bietet die Frankenhalle Sennfeld einen Ort mit Bühne, vollausgestatteter Küche mit Theke und Kühlraum sowie einem großen Mehrzweckraum für Feierlichkeiten oder auch Tagungen (ca. 700 Sitzplätze; Unterteilung der Halle 1/3 o. 2/3 möglich) an.

Zusätzlich steht den Sennfelder Bürgern ein vielfältiges Angebot an Restaurants und Gastronomie zur Verfügung (u. a. Akropolis zur Krone, AN Restaurant, Bad Sennfeld – Bar – Restaurant, Ristorante Pizzeria Sirena, Waldsportgaststätte da Peppe, Werner Pilsener Stühle – „Das Eck“, Zur Gemütlichkeit).

Sehenswürdigkeiten:

Sehenswürdigkeiten für die Region Sennfeld sind in einer Broschüre zusammengefasst „Sennfeld erleben!“ (erhältlich im Rathaus), hier stehen u. a. das Friedensfest als Immaterielle Kulturerbe seit 2016 im Fokus was traditionell seit über 360 Jahre in Form der „Kirm“ mit Plantanz gefeiert wird.

Geschichtsträchtig ist auch der alte Dorfgerichtsplatz „Plan“ genannt, mit Geschichtsstein und einer Trachtenpaar-Statue. Diesen findet man im historischen Ortskern, wenn man der langen Straße durch den Ort folgt. Dort findet man auch die Evang.-luth. Dreieinigkeitskirche die zu einem Besuch der Kirchenräume als modernes Gesamtkunstwerk einlädt sowie auch das Rathaus mit der Verwaltung, um sich über die Sehenswürdigkeiten dort zu informieren.

Wenige Fachwerkhäuser sind nach dem 2. Weltkrieg erhalten geblieben, sehenswert ist hier das fränkische Fachwerkhaus in der Hauptstraße 38 (ehemals Triebgasse).



Auch die katholische Kirche St.-Elisabeth-Kirche ist ein markanter Mittelpunkt zu finden in der St.-Bruno-Straße (ortssprachlich „Höh“ genannt; abgeleitet von Gochsheimer Höhe).

Mit Sennfeld wird ebenso der Gemüseanbau in Verbindung gesetzt, weshalb es auch unter „Gemüsegrätzchen am Main“ bekannt ist. Im Gemüseparvillon von „Kräuter, Kraut und Rüben“ (am Fahrradweg Route Süd) kann ein Gemüselehrpfad erkundet werden.

Naherholung/Natur/Naturschutzgebiete:

Seit 2016 kann man dem Assisi Besinnungspfad mit Ausblick auf die Mainleite und Schloss Mainberg folgen, um Erholung zu finden. Eine Aussichtskanzel „Maintalblick“ sowie der Aussichtsrastplatz „Helle Lohe“ laden zum Erkunden des Mainbogens ein und für Fahrradausflüge bietet sich der Linksmainische Fahrradweg (Route Süd) zur Entschleunigung an.

Ein Grillplatz steht den Sennfelder Bürger auf Anfrage bei der Gemeinde zur Miete zur Verfügung (nähere Infos über das Rathaus Sennfeld).

Auf einer Länge von fast 6 km erstreckt sich ein zusammenhängender Biotopverbund der vom „Sennfelder Seenkranz“, einem Altmarmarm und Landschaftsschutzgebiet, bis zur Gemarkungsgrenze Gochsheim reicht. Der „Sennfelder Seenkranz“ gilt als Juwel Unterfrankens und erstreckt sich über ca. 11 ha, hier bieten die teils besonderen Namen der einzelnen Glieder, die durch die vorzeitlichen Seitenarme des Mains (Altmarmarme) entstanden sind, die Basis für Sagen und Legenden (Namen u. a. Kaltes Wasser, Tiefe Grube, Lange Loch, Altmaar und das Schwarze Loch).

Um Sennfeld herum erstrecken sich auch ds Natur- u. Vogelschutzgebiet „Am alten Main“ oder das Naturschutzgebiet „Elmuß“ auf dem Röhleiner Gemeindegebiet.

In recht kurzer Fahrtzeit erreicht man mit dem PKW auch die etwas weiter weg gelegenen Naturparks wie die Bayerische Rhön, den Spessart, die Hassberge, den Steigerwald oder auch Thüringer Wald sowie eine Vielzahl weiterer Gebiete.

3.1.5 Wirtschaftsstandort:

Allgemein:

Als Wirtschaftsstandort im Landkreis Schweinfurt ist Sennfeld von den eher klassischen Bereichen wie Handel- und Dienstleistung (tertiärer Sektor) geprägt (siehe Ausschnitt, S. 13, Bild 4) mit einem Anteil von 37,9 % bei Handel, Verkehr, Gastgewerbe und 30,2 % bei öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie 9,3 % bei Information u. Kommunikation, Unternehmensdienstleistung.

Eine weitere große Beschäftigungsbranche liegt im sekundären Sektor, mit 22,3 % für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe.

Der primär Sektor spielt eine untergeordnete Rolle mit 0,3 % für Land- und Forstwirtschaft, Fischerei.

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

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

Steuerhebesätze (Satzung v. 16.10.2024):

Grundsteuer A	350 %
Grundsteuer B	310 %
Gewerbesteuer	370 %

**Zentralitätsstufe:**

Die Gemeinde Sennfeld ist als Grundzentrum im Regionalplan (Regierung v. Unterfranken, Stand 30.01.2024) eingestuft mit Benennung als Siedlungsschwerpunkt. Dazu wird Sennfeld mit Gochsheim als Doppelort im Regionalplan ausgewiesen.

Gebietskategorie:

Sennfeld wird von der Regierung Unterfrankens als LRV-H (ländlicher Raum mit Verdichtungsansatz; Zusatz „H“ Raum mit besonderem Handlungsbedarf) eingestuft.

Kaufkraftkennziffer:

Stand 31.12.2025 liegt die Kaufkraftkennziffer für Sennfeld bei 94,9 % (auch Kaufkraftindex oder Kaufkraftzahl genannt). Der Landkreis Schweinfurt liegt zum genannten Stand bei 99,9 %. Diese Zahl gibt an, wie das Kaufkraftniveau der jeweiligen Stadt/Gemeinde pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt liegt (der nationale Durchschnitt entspricht hierbei 100 %). Somit verfügen die Einwohner Sennfelds über eine Kaufkraft von 94,9 % zur durchschnittlichen nationalen Kaufkraft von Deutschland.

Umsatzkennziffer:

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

Zentralitätskennziffer:

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

Eine ausgewiesene Kennziffer für die Gemeinde Sennfeld liegt nicht vor.

3.1.6 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

- | | |
|--------------------|--|
| 1. Flur-Nr. 3960 | Das Grundstück ist rechteckig geschnitten. (siehe Anlage Katasterplan) |
| 2. Flur-Nr. 3959/3 | Das Grundstück ist rechteckig geschnitten. (siehe Anlage Katasterplan) |
| 3. Flur-Nr. 3960/5 | Das Grundstück ist rechteckig geschnitten. (siehe Anlage Katasterplan) |

Grundstücksabmessungen (siehe Anlage; Katasterauszug):

- | | | |
|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| 1. Flur-Nr. 3960 | mittlere Tiefe (Nord/Süd): | ca. 39,00 m |
| | mittlere Breite (Ost/West): | ca. 15,00 m |
| | Breite der Straßenfront: | ca. 15,00 m |
| | Grundstücksgröße: | 587 m ² |
| 2. Flur-Nr. 3959/3 | mittlere Tiefe (Ost/West): | ca. 5,00 m |
| | mittlere Breite (Nord/Süd): | ca. 2,00 m |
| | Grundstücksgröße: | 10 m ² |
| 3. Flur-Nr. 3960/5 | mittlere Tiefe (Ost/West): | ca. 10,00 m |
| | mittlere Breite (Nord/Süd): | ca. 2,00 m |
| | Grundstücksgröße: | 20 m ² |



Topografie des Grundstücks:

Das gesamte Grundstück ist annähernd eben.

Ausrichtung des Grundstücks:

Der Garten des Bewertungsobjektes ist nach Süden ausgerichtet.

Aufteilung des Grundstücks:

Im vorderen Grundstücksbereich befinden sich die Erschließung des Wohngebäudes sowie das grenzbebaute Wohnhaus, die Zufahrt zu den Garagen und der Zugang zum rückseitigen Gartenbereich. Das rückseitige Grundstück mit Gartenbereich konnte aufgrund fehlendem Zugang nicht besichtigt und beurteilt werden.

Nachbarbebauung:

Das Bewertungsobjekt ist im näheren Umfeld von weiteren ähnlich gestalteten Grundstücken umgeben, die angrenzend ebenfalls mit Reihen-, Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern und Garagen bebaut sind. Die weitere Nachbarbebauung besteht im angrenzenden Wohngebiet größtenteils aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, im Gewerbegebiet entsprechend Lager und Gewerbeeinheiten.

Einfriedung des Grundstücks:

Das Grundstück ist durch ein straßenseitiges, asymmetrisches Stabmattentor mit anschließenden Holzzäunen und Bepflanzung (Sträucher, Bäume, ...) eingefriedet. Es grenzt in nördlicher Richtung an den Straßenraum an.

Baugrund- und Bodenverhältnisse:

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

Ingenieurgeologische Bewertung am Standort:

Im Untergrund zu erwarten: überwiegend veränderlich feste Gesteine wechselnd mit Festgestein.

Allgemeiner Baugrundhinweis: oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar

Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch

Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort:

Grabbarkeit im 1. Meter: oft mittelschwer grabbar

Grabbarkeit im 2. Meter: keine Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit

Stau-/Hang-/Grundwasser: Keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser.
Keine Hinweise auf niedrige Grundwasserflurabstände.

Geogefahren am Standort:

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



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

Altlasten:

Laut eingeholter Auskunft beim Landratsamt Schweinfurt befinden sich die Grundstücke (Fl.-Nr. 3960, 3959/3, 3960/5) **nicht** im Altlastenkataster „AbuDIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landkreises Schweinfurt) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG).

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

Kriegs-altlasten:

Im zweiten Weltkrieg wurden in der Gemeinde Sennfeld viele historische Baudenkmäler zerstört (u. a. die alte evangelisch-lutherische Dreieinigkeitskirche, das Rathaus und die alte Schule) dazu gab es 203 beschädigte Wohnhäuser, davon 37 total zerstört, 42 schwer und 124 leicht beschädigt wurden. Mehrere Nutzgebäude (u. a. landwirtschaftlichen Nebenbauten, Scheunen und Gewächshäuser) wurden ebenfalls beschädigt oder zerstört.

Insgesamt sind somit auch entsprechende Altlasten im Bereich des Bewertungsgrundstückes nicht komplett auszuschließen, wenn auch ausgesprochen unwahrscheinlich. Generell ist davon auszugehen, dass eventuelle Kriegs-altlasten (u. a. Blindgänger, Munitionsreste usw.) spätestens nach Kriegsende bzw. mit Erschließung/Bebauung des Gebietes ordnungsgemäß beseitigt wurden, weshalb in diesem Gutachten von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen wird (ohne Gewähr).

Immissionen:

Bei der Ortsbesichtigung wurden von dem unterzeichnenden Sachverständigen, mit Ausnahme des lagetypischen Verkehrslärms der Gerolzhofer Straße (Staatsstraße St2272), keine den Verkehrswert negativ beeinflussenden Immissionen festgestellt. Des Weiteren geht der Sachverständige in diesem Gutachten von keinen weiteren negativen (also den Verkehrswert beeinflussenden) Immissionen aus. Der detaillierte lagetypische Verkehrslärm ist im Abschnitt 3.1.3 (Standort Umgebung) bereits erfasst.

Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungszustand:

Das Grundstück ist verkehrstechnisch über den Siedlungsweg erschlossen. Hierbei handelt es sich um eine endgültig hergestellte, ruhige Anliegerstraße bzw. um eine Spielstraße mit einer Sackgasse. Eingefasst ist die asphaltierte, schmale Anliegerstraße (ca. 4,30 m) mit einem einseitigem, schmalen Bürgersteig, der am Bewertungsgrundstück endet. Die Straßenbreite ist ausreichend, um den Anliegerverkehr zu regeln, wobei kein Begegnungsverkehr mit zwei PKWs ohne Ausweichen möglich ist. Es gibt keine ausgewiesenen Parkbuchten, die Fahrzeuge der Anwohner sind vorrangig auf den Grundstücken geparkt. Eine Straßenbeleuchtung ist ausreichend vorhanden. Das Grundstück ist annähernd eben an die Erschließungsstraße angeglichen. Des Weiteren ist das Flurstück über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen angeschlossen.

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



Gesamteindruck:

Das gesamte Bewertungsgrundstück und der Gebäudebestand machten beim Ortstermin einen maroden Eindruck. Die Außenanlagen im vorderen Bereich sind verwahrlost und ungepflegt, im rückwärtigen Bereich konnten diese nicht in Augenschein genommen und beurteilt werden.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt

3.2.1 Aktuelle Grundbuchangaben

(lt. Grundbuchauszug des Amtsgerichts Schweinfurt vom 11.07.2025, vgl. Anlage 4)

Grundbuchamt: Amtsgericht Schweinfurt, Grundbuch von Sennfeld, Blatt Nr. 4684

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-	3960	Siedlungsweg 5, Gebäude- u. Freifläche		5	87
2	-	3959/3	Nähe Siedlungsweg, Verkehrsfläche			10
3	-	3960/5	Nähe Siedlungsweg, Verkehrsfläche			20
4	-	3959/3	Nähe Siedlungsweg, Verkehrsfläche			10
5	-	3960/5	Nähe Siedlungsweg, Verkehrsfläche			20

Anmerkung zu Abteilung II und III:

Die eingetragenen Rechte und Belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs können ggf. den Verkehrswert beeinflussen, wurden jedoch nicht eingesehen und bleiben unberücksichtigt.

Schuldverhältnisse, soweit sie in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird dabei unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objektes sachgemäß berücksichtigt werden.

3.2.2 Planungs- und baurechtliche Situation

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

Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Quelle: Auskunft und Plan vom Landratsamt Schweinfurt (vom 13.11.2025).

Bebauungsplan:

Es ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan für den Bereich des Bewertungsobjekts vorhanden. Demnach liegt das zu bewertende Grundstück nach Angaben der Gemeinde Sennfeld im planungsrechtlichen Innenbereich, demzufolge sind Vorhaben und deren Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Ortssatzungen:

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

**Natur-, Landschaftsschutz:**

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

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

Gewässerschutz:

Für das Bewertungsobjekt sind keine Gegebenheiten aus Gewässerschutz zu beachten.

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

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Quelle: Auskunft vom Landratsamt Schweinfurt (vom 13.11.2025).

Bodenordnung, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist derzeit in kein Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen. Spätere Maßnahmen sind allerdings nicht ausgeschlossen.

Quelle: Schriftverkehr mit Bauverwaltung Sennfeld (vom 17.11.2025).

Städtebauliches Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet:

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

Quelle: Auskunft vom Landratsamt Schweinfurt (vom 13.11.2025).

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Kein geführtes Baulastenkataster im Bundesland Bayern.

Entwicklungszustand:

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

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

Wohnungs- und Mietrechtliche Bindungen:

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

Miet- bzw. Pachtverhältnisse:

Die Doppelhaushälfte machte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen verlassen Eindruck. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

Hinweis:

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



4. Gebäudebeschreibungen

4.1 Vorbemerkungen

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

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

Chronologische Entwicklung des Wertermittlungsobjektes:

Ursprungsbaujahr der Doppelhaushälfte nicht feststellbar, daher geschätzt auf ca. 1940.

Baujahr Doppelgarage nach Baugenehmigung von 1974.

Nach Angabe der Gemeindeverwaltung Sennfeld und den vorliegenden Plänen sind seit Erstellung des Wohngebäudes weitere Baumaßnahmen erfolgt. Zudem wurden die Außenfassaden der Gebäude (Wohnhaus und Garagen) wahrscheinlich (augenscheinliche Vermutung) in einem Zeitraum von ca. 5 – 15 Jahren dunkel gestrichen. Vermutlich wurden im gleichen Zeitraum die Fenster mit Vorbaurollläden ausgestattet und die bisherigen Klapp-Fensterläden entweder saniert oder neu montiert. Ob Instandhaltungsmaßnahmen (wie Innenanstriche, Erneuerung von Bodenbelägen) im Innenraum durchgeführt wurden konnte nicht ermittelt werden. Genaue Angaben zum Zeitpunkt der durchgeführten Baumaßnahmen können Anhand der Baugenehmigungsunterlagen auf einen ungefähren Zeitraum eingegrenzt werden:

- Aufstockung und Anbau am Wohnhaus (BG v. 1971)
- Errichtung einer Doppelgarage und Innenraumerweiterung Diele mit Balkon (BG v. 1974)
- Errichtung einer Balkonüberdachung und einer Einfriedung mit Tor (BG v. 1978)

Art und Nutzung der Bebauung

Auf dem hier zu bewertenden Grundstück befindet sich eine angebaute Doppelhaushälfte mit einer getrennt stehenden Doppelgarage als Nebengebäude. Das zweigeschossige Haupthaus mit Satteldach wurde vermutlich vom Eigentümer eigen genutzt.

Beschreibung der vorhandenen Zimmer und deren Nutzung pro Geschoss

(nach Genehmigungsplanvorlagen; Übereinstimmung der tats. Ausführung nicht prüfbar)

Im Kellergeschoss (teilunterkellert) befinden sich:

3 Kellerräume (unbekannte Raumaufteilung bzgl. Haustechnik oder Heizung)

1 Flur mit Treppe

Vom Kellerflur besteht die Möglichkeit über eine Kellerinnentreppe in das EG zu gelangen.



Das Erdgeschoss beinhaltet:

- 1 Wohnzimmer (geschlossener Raum, nur durch Küche erschlossen)
- 1 Küche (Durchgangszimmer)
- 1 Flur mit Treppe
- 1 Schlafzimmer
- 1 Diele (straßenseitig; Nord; Anbau nicht unterkellert)
- 1 Vorraum (Zugang zur Diele gartenseitig; Anbau nicht unterkellert)
- 1 Bad u. WC (Anbau nicht unterkellert)
- 1 Abstellraum (Anbau nicht unterkellert)
- 1 Diele (gartenseitig; Süd; Anbau nicht unterkellert)

Von der im hinteren Gebäudeteil liegenden Diele (Süd) führt eine Tür in den rückseitigen Garten. Haupteingangsbereich ist eine Tür in der Diele straßenseitig (Nord) über das eingezäunte Grundstück.

Obergeschoss beinhaltet:

- 1 Wohn- u. Schlafzimmer
- 1 unbestimmtes Zimmer (geschlossener Raum, nur durch Küche erschlossen)
- 1 Küche (Durchgangszimmer)
- 1 Flur mit Treppe
- 1 Balkon straßenseitig (ohne feste Überdachung)
- 1 Vorraum (ohne Raumbezeichnung; Zugang Balkon)
- 1 Bad u. WC
- 1 Abstellraum
- 1 Balkon der nur von der südlichen Diele aus betreten werden kann

Im Dachgeschoss befindet sich vermutlich ein nicht ausgebauter, ungedämmter Spitzboden, der über die Flurtreppe im 1. OG erreichbar ist und wahrscheinlich als Abstellfläche dient.

Dachgeschoss:

Nicht ausgebaut

Außenanlagen:

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

Besondere Bauteile und Nebengebäude:

- eine massiv errichtete Doppelgarage auf massiver Stahlbetonbodenplatte mit Flachdach und vorgebauter Holzkonstruktion als Vordach
- ein Balkon im OG (gartenseitig, überdacht; ähnlich Wintergarten)
- ein Balkon im OG (straßenseitig, mit provisorischer Überdachung Eigenbau)
- eine Überdachung/Vordach Eingangsbereich (straßenseitig)

Besondere Einrichtungen:

Keine feststellbar

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

- siehe Kap. 4.4

Zusammenfassende Beschreibung und Beurteilung des Bewertungsobjektes

Die Doppelhaushälfte, die Garagen und die Außenanlagen machten beim Ortstermin einen maroden und verwahrlosten Eindruck. Ein Instandhaltungsrückstau oder Modernisierungsbedarf ist mit größter Wahrscheinlichkeit anzunehmen. Details waren beim Ortstermin, aufgrund fehlendem Zugang zum Bewertungsobjekt, nicht feststellbar. Im äußeren sichtbaren Bereich wurden verschiedene Schäden u. a. an der Fassade (bspw. Farb- und Putzabplatzungen, Algenbefall, beschädigte Regenrinne mit fehlendem Fallrohr, Holz-Eingangsüberdachung mit faulenden Holzstellen sowie verfaulten Holzfensterrahmen, marode provisorische Überdachung des Balkons



straßenseitig) festgestellt. Die Gebäuderückseite konnte nicht eingesehen werden, dieser wird als alterstypisch bzw. dem restlichen Erscheinungsbild des Gebäudes in die Bewertung mit eingerechnet.

Belichtung- und Belüftungsverhältnisse

Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind, soweit sicht- und prüfbar, dem jeweiligen Zweck entsprechend alterstypisch ausgeführt. Die Vorgaben und zusätzlichen Planeintragungen durch den prüfenden Baumeister auf der Baugenehmigung (v. 1978; Errichtung Balkonüberdachung) wurden, nicht berücksichtigt bei der Ausführung. Nachträgliche bauliche Anpassungen an die rechtlichen Vorgaben und Festlegungen sind nicht auszuschließen.

Beurteilung der vorhandenen Grundrisskonzeption

Die vorhandene Grundrisskonzeption des Objektes ist der derzeitigen Nutzung zweckentsprechend und als alterstypisch zu beurteilen. Die Durchgangszimmer sind für die Wohnnutzung aktuell nicht mehr zeitgemäß, können baulich aber an zukünftige Wohnkonzepte angepasst werden. Eine Ausführung nach Plandarstellung war nicht feststellbar und kann entsprechen nicht gewährleistet werden.

Barrierefreiheit

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

Zusammenfassende Baubeschreibung für das Wertermittlungsobjekt:

Anz. der Geschosse: 3 Vollgeschosse

Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

H = 2,20 m (über 1,25 m + begehbar = Fläche f. BGF wird voll angerechnet)

Kellergeschoss teilunterkellert

Nutzung: Doppelhaus

Gebäudetyp: aufgrund Teilunterkellerung Mischkalkulation

NHK-2010 Typ 2.12, Doppelhaus, Standardstufe 1,8, Baujahr 1940 (KG)

NHK-2010 Typ 2.32, Doppelhaus, Standardstufe 1,8, Baujahr 1940 (o. KG)

Nutzung: Garage

Gebäudetyp: NHK-2010 Typ 14.1, Einzelgarage, Massiv, Standardstufe 4, Baujahr 1974

Energieeffizienz: kein vorliegender Energieausweis

4.3 Beschreibung der Einzelbauteile des Wertermittlungsobjektes

(Quelle: Baubeschreibung zum Bauantrag sowie Erkenntnisse der Besichtigung)

Fundamente:

Nicht feststellbar; vermutlich Stahlbetonbodenplatte auf Streifenfundamenten

Fassaden/Außenmauerwerk:

Nicht feststellbar, vermutlich massives, einschaliges Mauerwerk (24 cm, nach Baugenehmigungsbeschreibung HLZ-Mauerwerk), außen teilweise mineralische Putzflächen, teilweise Anstrich; Im Kellergeschoss vermutlich massive Mauerwerkswände (36,5er Wandstärke; Bruchstein möglich); Die Fassaden wurden augenscheinlich bisher keiner modernisierten Wärmedämmmaßnahme unterzogen. Die freistehende Massivbau-Doppelgarage besteht vermutlich aus HLZ-Mauerwerk (24 cm).

**Dach:**

Satteldach; Tragsystem nicht feststellbar, vermutlich Ausführung als Pfettendach (Holzkonstruktion) mit Tondachziegeleindeckung, die Anbauten bzw. Erweiterungen (Balkonüberdachung) mit verzinktem Blechdach. Rinnen und Fallrohre teilweise aus verschiedenen Materialien, soweit ersichtlich, Hauptdach mit Rinnen und Fallrohren aus Kupfer; nachträgliche Anbauten mit Fallrohren aus verzinktem Stahlblech teilweise mit Anstrich versehen.

Geschossdecken:

Decke über Kellergeschoss:

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

Decke über Erdgeschoss:

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

Decke über 1. Obergeschoss:

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

Innenwände:

Kellergeschoss:

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

Erdgeschoss:

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

Obergeschoss:

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

Fenster:

Teilweise lackierte Holz-Verbundfenster, teilweise lackierte Holzfenster mit Einfachverglasung. Teilweise, im offenen, aber überdachten Eingangsbereich Glasbausteine. Modernisierungszeitraum der Vorbaurollläden und Holz-Klapppläden nicht feststellbar.

Böden:

Nicht feststellbar, vermutlich Kellerboden als Estrich auf Stahlbetonbodenplatte. Weitere Böden siehe Geschossdecken.

Türen:

Hauseingangstür:

Nicht feststellbar/nicht zugänglich, vermutlich Türblatt und -zarge aus lackiertem Holz mit einfachverglasten Glaseinsätzen.

Innentüren:

Nicht feststellbar, vermutlich Türblätter und Türzargen aus Holz.

Kellerinnentüren:

Nicht feststellbar, vermutlich Stahltüren mit Stahlzargen.

Treppen:

Treppenhaus:

Im Außenbereich Stahlbetonstufen ohne Belag (Eingang, straßenseitig), ansonsten nicht feststellbar, vermutlich Massivholz-Treppe mit Holzgeländer. Im Außenbereich Stahlbetonstufen ohne Belag (im Eingangsbereich straßenseitig)

Treppe zum Dachgeschoss (nicht ausgebaut):

Nicht feststellbar, vermutlich aus Holz.

**Heizung:**

Nicht feststellbar, vermutlich Zentralheizung. Möglich auch Einzelöfen für feste Brennstoffe.

Warmwasser:

Nicht feststellbar, vermutliche Warmwasserversorgung über eine Zentralheizungsanlage im Kellergeschoss.

Sanitärinstallation / -ausstattung:

Nicht feststellbar, vermutlich Bäder mit Dusche und/oder Badewanne, Toilette und Waschtisch in zeitgemäßer Qualität.

Elektrotechnische Installationen:

Nicht feststellbar, vermutlich zeitgemäße Auf- und Unterputzinstallationen. Vermutlich veraltete Sicherungseinrichtungen und Stromzähler.

Versorgungsleitungen:

Nicht feststellbar, vermutlich zeitgemäße bzw. veraltete Leitungen für Trinkwasser, Telefon, Strom, und Kabel-TV als Hausanschlüsse, ebenso der Abwasseranschluss an die öffentliche Kanalisation.

Gartenanlage/Außenanlage:

Straßenseitig wird das Grundstück über ein asymmetrisches Metall-Doppelzauntor erschlossen. Die asphaltierte Zufahrt wird umsäumt von verwildertem Pflanzenbewuchs aus Hecken, Efeu und weiterer Bepflanzungen, die sich bis in den rückseitigen Gartenbereich erstrecken. Am Gebäude ist auf der Ostseite (Zufahrtsbereich) ein Außenwasserhahn zur Bewässerung. Im nicht einsehbaren, rückseitigen Garten ist älterer Baumbestand und vermutlich weitere verwilderte Bepflanzungen wie Hecken- und Rasenflächen. Befestigte Flächen wie Terrassen an den Anbauten zum Übergang in den hinteren Garten konnten nicht festgestellt werden.

Garagen/Stellplätze:

Eine massive Mauerwerks-Doppelgarage mit angebauten Geräte-/Fahrradraum mit separater Türe auf Westseite des Nebenraums, aus dem Ursprungsbaupjahr (1974). Vermutlich zu einem späteren Zeitpunkt mit einer vorgesetzten Holzkonstruktion als Vordach bzw. Überdachung ergänzt. Fundament und Gründung nicht feststellbar, vermutliche Stahlbetonbodenplatte. Das Nebengebäude (Doppelgarage mit Geräteraum) hat vermutlich ein Eternitgedecktes Flachdach (ungeprüft auf Schadstoffe).

Die Garagenzufahrt auf dem Grundstück ist eine befestigte, asphaltierte Fläche, welche auch als Stellplatz genutzt werden kann.

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

Bei der Ortbesichtigung konnte lediglich die äußeren Gebäudehüllen in Teilen sichtbar erfasst werden.

An der Fassade sowie den Fenstern der Nordseite sind witterungsbedingte Beschädigungen ersichtlich sowie fehlende Entwässerungs- und Fallleitungen, die zum weiteren Schadensbild beitragen. Ggf. weitere Schäden durch unterlassene oder nicht ordnungsgemäße Instandhaltung können nicht ausgeschlossen werden.

Schädlingsbefall konnte nicht festgestellt werden, ist allerdings ebenfalls nicht auszuschließen.

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



5. Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung zulässige Vollgeschosse	Wohnen
tatsächliche Art der baulichen Nutzung vorhandene Vollgeschosse	k.A.
planungsrechtliches Maß der baulichen Nutzung	k.A.
tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	k.A.
Dienstbarkeiten	keine
Nutzungsrechte	keine
Baulasten	keine
wohnungsrechtliche Bindungen	keine
mietrechtliche Bindungen	keine
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Verkehrsanbindung	gut
Nachbarschaft	EFH, ZFH, Mehrfamilienhäuser; Gewerbegebiet
Wohnlage	Mäßig gut
Geschäftslage / Infrastruktur	gute Geschäftslage / gute Infrastruktur
Umwelteinflüsse	keine
Ertragssituation	eigen genutzte Doppelhaushälfte
Grundstücksgröße	587 m ² (Fl-Nr. 3960), 10 m ² (Fl-Nr. 3959/3), 20 m ² (Fl-Nr. 3960/5)
Grundstücksbreite (jew. mittlere Breite)	ca. 15 m (Fl-Nr. 3960), 2 m (Fl-Nr. 3959/3), 2 m (Fl-Nr. 3960/5)
Grundstückstiefe (jew. mittlere Tiefe)	ca. 39 m (Fl-Nr. 3960), 5 m (Fl-Nr. 3959/3), 10 m (Fl-Nr. 3960/5)
Grundstückszuschnitt	Jeweils rechteckig (Fl-Nr. 3960, 3959/3 u. 3960/5)
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen wird unterstellt
Gebäudeart	angebaute Doppelhaushälfte
Bauweise	massiv
Baugestaltung	Teils geschlossene Bebauung
Größe	147 m ² Wohnfläche
Ausstattung der Bebauung	geringer Ausstattungsstandard angenommen, Standardstufe 1,8 / Garage 4
Qualität der Bebauung	Baujahrestypisch – mittelmäßig
	Instandhaltungsrückstau bzw. weiterer Modernisierungsbedarf feststellbar sowie bautechnische Beanstandung an Fassade
energetischer Zustand	Nicht feststellbar; kein Energieausweis bekannt
Barrierefreiheit	nicht gegeben
Baujahr	Wohngebäude geschätzt auf 1940; Garage 1974
Restnutzungsdauer wegen Modernisierung	18 Jahre



6. Wertermittlung

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Ertragswertverfahren

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



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

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

Schlussfolgerung - Verfahrenswahl

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

6.1 Bodenwertermittlung

6.1.1 Bodenwertermittlung - Grundlage

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



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

6.1.2 Bodenwertermittlung - Erläuterung der Bewertungsansätze

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

Geeignete Vergleichskaufpreise zur Durchführung einer Vergleichswertermittlung liegen in der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte nicht vor. Der vom Gutachterausschuss Lkr. Haßberge und Schweinfurt veröffentlichte Bodenrichtwert (Stichtag/Stand 01.01.2024) der Gemarkung Sennfeld mit der Bodenrichtwert Zonennummer 17801001 wurde auf einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 145,- € für baureifes Land (Wohnbaufläche) festgelegt (Siehe Anlage 7). Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts unter Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie der Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Dem Bodenwert ist ein Referenzgrundstück mit einer Größe von 500 m² entspricht 1,00 als Umrechnungskoeffizient zugrunde gelegt (Angabe/Festlegung Bundesministerium v. 2022/2025, Anlage 36). Weitere Werte zur Extrapolation 550 m² = 0,98 und 600 m² = 0,95.

Eine Anpassung an die tatsächliche Grundstücksgröße von 587 m² (Fl.-Nr. 3960), 10 m² (Fl.-Nr. 3959/3) und 20 m² (Fl.-Nr. 3960/5) ist erforderlich. Dies mittels Umrechnungskoeffizienten (UK) aus Tabelle bzw. entsprechender Extrapolation daraus ergibt einen UK von 0,96.

Bodenwert bei 587 m², 10 m² u. 20 m² somit: 139,20 € gerundet 139,- €.

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

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

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



Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück:

			Erläuterung
Beitrags- u. abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert weitere Anpassungen)		145,- €/m²	E 01
I. Berücksichtigung des abgabenrechtlichen Zustandes des Grundstücks		- 0,00 €/m²	
	Ergebnis	145,- €/m²	
II. zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes		/	
	Ergebnis	145,- €/m²	
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungs-faktor
III. Anpassung an tatsächliche Grundstücksverhältnisse			
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00
Art der Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	x 1,00
Bauweise	3	entsprechen	x 1,00
Geschossigkeit	k.A.	II	x 1,00
Topographie des Grundstücks	k.A.	eben	x 1,00
Grundstücksfläche	500 m²	587 m² 10 m² 20 m²	x 0,96
Grundstücksausnutzung (wertrelevante GFZ)	k.A.	/	x 1,00
Zuschnitt des Grundstücks / Grundstücksform	k.A.	regelmäßig / annähernd rechteckig	x 1,00
Immissionen	k.A.	keine, den Wert beeinflussenden Immissionen	x 1,00
Sonstiges (Flächengrößenangepasster beitragsfreier BRW am WEST)		= 139,20 €/m²	E 02
angepasster beitrags- und abgabenfreier Bodenwert		139,20 €/m²	

Erläuterungen:

E 01: Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschuss Lkr. Haßberge und Schweinfurt vom 03.12.2025 und aktueller Bodenrichtwertkarte (Anlage 6).

E 02: Laut Auskunft des Gutachterausschuss Lkr. Haßberge und Schweinfurt (Anlage 6) wird der Flächenumrechnungskoeffizient vom Bundesministerium v. 2022/2025, Anlage 36 herangezogen. Für das Bewertungsgrundstück entspricht dies:
 $145,- \text{ €/m}^2 \text{ (Bodenrichtwert nach Zonennummer 17801001)} \times 0,96 \text{ (Umrechnungskoeffizient nach Bewertungsgrundstücksgröße v. 587 m}^2\text{)} / 1,00 \text{ (Umrechnungskoeffizient nach Richtwertgrundstück v. 500 m}^2\text{)} = 139,20 \text{ €/m}^2$

6.1.3 Bodenwertberechnung

Bodenwertberechnung:

Bewertungsgrundstück [m²]	x	angepasster BRW [€/m²]	x	Faktor	=	Bodenwert [€]
587 (Fl.-Nr. 3960)	x	139,20 €/m²	x	1,00	=	81.710,40 €
10 (Fl.-Nr. 3959/3)	x	139,20 €/m²	x	1,00	=	1.392,00 €
20 (Fl.-Nr. 3960/5)	x	139,20 €/m²	x	1,00	=	2.784,00 €

Gesamtbodenwert (85.886,40 €) gerundet =

86.000,- €



6.2 Sachwertermittlung gem. ImmoWertV 2021 – Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Sachwertverfahren

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

Herstellungskosten - § 36 Abs. (2) ImmoWertV

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

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

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

Normgebäude, besondere Bauteile, Nebengebäude

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

Auch kleinere Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Geräteschuppen werden üblicherweise mittels pauschaler Zeit- oder Neuwerten berücksichtigt, da sie in der Regel mit dem Normgebäude



eine Wirtschaftseinheit- und Schicksalsgemeinschaft bilden und eine separate Berechnung zwar möglich, aber zu aufwendig wäre.

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

Im vorliegenden Fall ergeben sich zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2026 Werte wie folgt:

besondere Bauteile			
Nr.	Bauteil	Anzahl	Zeitwert
1.	Balkon überdacht (Süd/gartenseitig) Zuschlag; da in BGF enthalten	1	400,- €
2.	Balkon (Nord/straßenseitig) *	1	300,- €
3.	Eingangsüberdachung (Nord/straßenseitig) *	1	500,- €
Zeitwert			1.200,- €

* verminderter Ansatz aufgrund schadhaftem Zustand

Nebengebäude 1 – Massivbau Doppelgarage mit einer BGF von 58,44 m ² Aufgrund der Ausstattungsmerkmale festgelegter Gebäudestandards Stufe 4 = KKW 485,- €/m ²				
	Berechnung	Anzahl		Zeitwert pauschal
Garage	(485,- €/m ² x 58,44 m ²) x 1,907 x 0,133	1		7.188,77 €
Zeitwert				7.200,- €

Da die Garagen ein Nebengebäude und das Wohnhaus einzeln stehen, wird im vorliegenden Fall eine separate Berechnung der Nebengebäude im Sach- und Ertragswertverfahren erstellt. Die Garagen werden im Sachwertverfahren mit dem berechneten Zeitwert bzw. im Ertragswertverfahren zu einem marktüblichen Mietzins erfasst. Die Balkone finden ebenfalls im Sachwertverfahren mit dem Zeitwert und im Ertragswertverfahren Berücksichtigung.

Baupreisindex - § 36 ImmoWertV 2021

Nach § 36 ImmoWertV 2021 sind die ermittelten Normalherstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (= WEST) anzupassen. Die Anpassung der NHK 2010 mit dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am WEST erfolgt mittels des Verhältnisses der Baupreisindizes am WEST und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Als Baupreisindex zum WEST ist gem. ImmoWertV 2021 der zum WEST aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden (<http://www.destatis.de>). Im vorliegenden Fall liegt der Baupreisindex für Wohngebäude zum WEST bei **135,0** (2021 = 100) für das IV. Quartal 2025. Aufgrund der unterschiedlichen Basisjahre der NHK 2010 und des zum WEST (09.01.2026) aktuellen Baupreisindex muss eine Umbasierung des Baupreisindex erfolgen. Dies erfolgt gem. ImmoWertA bzw. gem. Vorgabe des Statistischen Bundesamtes durch Division des aktuellen BPI durch den Durchschnittswert im Jahr 2010 (auf Basis v. 2021 = 100) wie folgt:

$$\begin{aligned}
 \text{BPI (Wohngebäude IV./2025 (2021 = 100))} &= 135,0 \\
 \text{BPI (Wohngebäude) } \emptyset \text{ 2010 (2021 = 100)} &= 70,8 \\
 \text{BPI (Wohngebäude) IV/2025 (2010 = 100)} &= (135,0 / 70,8) \times 100 = \mathbf{190,7 \text{ (umbasiert)}}
 \end{aligned}$$

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

Besondere (Betriebs-) Einrichtungen - § 36 ImmoWertV 2021

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



besonderen Betriebseinrichtungen (z.B. Hochregallager oder Kranbahnen). Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Einrichtungen im Bewertungsobjekt vorhanden.

Normalherstellungskosten - § 36 ImmoWertV 2021

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes Wohnhaus. Das Gebäude wird daher in zwei Gebäudetypen unterteilt und somit handelt es sich um einen Gebäudemix. Weitere Erläuterungen und Darstellungen hierzu unter 6.2.1 Sachwertberechnung.

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

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen" definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Prozentsätze in der üblicherweise entstehenden Höhe der Gebäudeherstellungskosten in Ansatz gebracht. Im hier vorliegenden Fall sind entsprechend den NHK 2010 die Baunebenkosten in Höhe von **17,0 %** für das Wohnhaus und **12,0 %** für die Garagen der Gebäudeherstellungskosten bereits in den NHK-2010 Kostenkennwerten enthalten.

Regionalfaktor - § 36 ImmoWertV 2021

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

Gesamtnutzungsdauer - § 4 ImmoWertV 2021

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



Gebäude Nr.	NHK 2010 – Typ	Beschreibung des NHK 2010 - Typ	GND gemäß ImmoWertV 2021	festgelegte GND
1	2.12	Doppelhäuser, KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG, Standardstufe 1-2	80 - 100 Jahre	90 Jahre
1	2.32	Doppelhäuser, EG, OG, nicht ausgebautes DG, Standardstufe 1-2	80 - 100 Jahre	90 Jahre
2	14.1	Mehrfachgarage; Massivbaugarage	60 Jahre	60 Jahre

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

Restnutzungsdauer - § 4 ImmoWertV 2021

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die rein rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Im vorliegenden Fall wird für die einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeteile des Bewertungsgrundstücks unter Berücksichtigung des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungsstichtag die folgende Restnutzungsdauer ermittelt:

		Wohnhaus
Jahr der Verkehrswertermittlung		2026
tatsächliches Baujahr	-	1940
Alter	=	86 Jahre
festgelegte Gesamtnutzungsdauer		90 Jahre
Alter	-	86 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	=	4 Jahre
Zuschlag aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen	+	14 Jahre
Restnutzungsdauer wegen Modernisierung	=	18 Jahre
modifiziertes Baujahr	=	1954



Begründung und Herleitung der Restnutzungsdauer wegen Modernisierungen:
Im Bewertungsobjekt sind folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden:

- Fenster mit mechanischen Vorbau-Rollläden ausgestattet sowie Sanierung Klappläden

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

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

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

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

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

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

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



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

Damit ergibt sich für das Bewertungsobjekt:

relatives Alter = $\text{Alter} / \text{Gesamtnutzungsdauer} \times 100 = 86 / 90 \times 100 = 95,6 \%$
Die obige Formel ist anwendbar, da das relative Alter von 25 % im vorliegenden Fall erreicht wird.

Modernisierungsgrad 2 Punkt

Restnutzungsdauer wg. Mod. $= 1,0767 \times 85^2/90 - 2,2757 \times 85 + 1,3878 \times 90$
 $= 86,435083 - 193,4345 + 124,902$
 $= 17,902583 \text{ Jahre}$
= 18 Jahre

		Garage
Jahr der Verkehrswertermittlung		2026
tatsächliches Baujahr	-	1974
Alter	=	52 Jahre
festgelegte Gesamtnutzungsdauer		60 Jahre
Alter	-	52 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	=	8 Jahre
Zuschlag aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen	+	keine
Restnutzungsdauer wegen Modernisierung	=	8 Jahre
modifiziertes Baujahr	=	---



Alterswertminderungsfaktor - § 38 ImmoWertV 2021

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

	Gebäude Doppelhaushälfte
Gesamtnutzungsdauer	90 Jahre
Restnutzungsdauer wegen Modernisierungen	18 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	18/90 = 0,200

	Gebäude Garage
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer wegen Modernisierungen	8 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	8/60 = 0,133

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - § 8 ImmoWertV 2021

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

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



Schadensaufnahme gesonderter Ansatz		Kosten (Schadensbehebung)
Fl.-Nr. 3960	Schaden Holz-Eingangsbereich/Überdachung (Nord/straßenseitig) Fassade + Fenster	6.500,- €
	Entwässerung Rinne + Fallrohr Reparatur	900,- €
	Eingangsbereich/Balkon (Nord/straßenseitig) Reparatur Vorbau-Rollladen, Algenbefall, Fassaden/Farbabplatzung	5.500,- €
Kosten Schadensbehebung - Gesamt		12.900,- €

Außenanlagen - § 36 ImmoWertV 2021

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

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor - § 39 ImmoWertV 2021

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

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage

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

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

- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren gem. Sachwertrichtlinie
- Brutto – Grundfläche nach DIN 277-1:2005-02
- Kostenkennwerte nach NHK 2010
- durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer: 80 - 100 Jahre (EFH/ZFH/DHH) / 60 Jahre (Garage)
- Regionalfaktor (Bayern zw. 1,05 – 1,10) = 1,05 (gewählt)
- Altersabschreibung: linear

Dabei wurden weiterhin berücksichtigt:

- Zeitwert der Nebengebäude, Außenanlagen (3 %),

Vom örtlichen Gutachterausschuss sind für die zu bewertende Objektart keine Sachwertfaktoren abgeleitet worden. Im vorliegenden Gutachten auf die Auswertung und Sachwertfaktoren von Sprengnetter zurückgegriffen. Modellkonform wird im vorliegenden Gutachten die Sachwertberechnung auf Grundlage der NHK 2010 und dem entsprechenden Modell von Sprengnetter zur Ableitung der Sachwertfaktoren durchgeführt. Sachwertfaktor mit einem Wert für BRW-Niveau bis 145 €/m² von 1,02.



Flächen (Brutto-Grundfläche)

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

Gebäude Nr.	Art des Gebäudes	vorhandene Brutto-Grundfläche (BGF)	Erläuterungen
1	Doppelhaushälfte	296 m ²	vgl. Anlagen
2	Garage	58 m ²	vgl. Anlagen

6.2.1 Sachwertberechnung

Wertermittlungstichtag (WEST):

09.01.2026

bundesdurchschnittlicher Baupreisindex zum WEST:

190,7 (2010 = 100)

Gebäude Doppelhaushälfte:

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2010:

Eigenschaften des tabellierten NHK-2010-Standardgebäudes:

1. Nutzungsgruppe: Doppelhäuser
 Gebäudeart: nicht freistehend
 Gebäudetyp: Typ 2.12 (KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut)
 Standardstufe: 1,8

NHK 2010 Kostenkennwert

582,13 €/m² BGF

2. Nutzungsgruppe: Doppelhäuser
 Gebäudeart: nicht freistehend
 Gebäudetyp: Typ 2.32 (EG, OG, DG nicht ausgebaut)
 Standardstufe: 1,8

NHK 2010 Kostenkennwert

631,04 €/m² BGF

Dieser Kostenkennwert ist für Typ 2.12 wie folgt ermittelt worden:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster	0,5	0,5				11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung	0,5	0,5				9
sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.12	535,-	595,-	685,-	825,-	1.035,-	
Gebäudestandardkennzahl						1,785



Außenwände	0,5 x 23 % x 535,- + 0,5 x 23 % x 595,-	61,53 €/m² BGF 68,43 €/m² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 595,-	89,25 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 535,- + 0,5 x 11 % x 595,-	29,43 €/m² BGF 32,73 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1,0 x 11 % x 595,-	65,45 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 595,-	65,45 €/m² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 595,-	29,75 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 595,-	53,55 €/m² BGF
Heizung	0,5 x 9 % x 535,- + 0,5 x 9 % x 595,-	24,08 €/m² BGF 26,78 €/m² BGF
sonstige technische Ausstattung	1,0 x 6 % x 595,-	35,70 €/m² BGF
Kostenkennwert		582,13 €/m² BGF

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

582,13 €/m² BGF x 1,907 = (1.110,12 €/m² BGF) gerundet: **1.100,- €/m² BGF**

Dieser Kostenkennwert ist für Typ 2.32 wie folgt ermittelt worden:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster	0,5	0,5				11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung	0,5	0,5				9
sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 2.32	580,-	645,-	745,-	895,-	1.120,-	
Gebäudestandardkennzahl						1,785

Außenwände	0,5 x 23 % x 580,- + 0,5 x 23 % x 645,-	66,70 €/m² BGF 74,18 €/m² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 645,-	96,75 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 580,- + 0,5 x 11 % x 645,-	31,90 €/m² BGF 35,48 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1,0 x 11 % x 645,-	70,95 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 645,-	70,95 €/m² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 645,-	32,25 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 645,-	58,05 €/m² BGF
Heizung	0,5 x 9 % x 580,- + 0,5 x 9 % x 645,-	26,10 €/m² BGF 29,03 €/m² BGF
sonstige technische Ausstattung	1,0 x 6 % x 645,-	38,70 €/m² BGF
Kostenkennwert		631,04 €/m² BGF



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

$$631,04 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,907 = (1.203,39 \text{ €/m}^2 \text{ BGF})$$

gerundet: **1.200,- €/m² BGF**

Sachwertberechnung		Gebäude Doppelhaushälfte	
		Typ 2.12	Typ 2.32
Objekt- und ausstattungsbezogener NHK-Wert am WEST	=	1.110,12 €/m ²	1.203,39 €/m ²
Brutto-Grundfläche (BGF)	x	224,00 m ²	64,98 m ²
Herstellungskosten (inkl. BNK)	=	248.666,88 €	78.196,28 €
Herstellungskosten Gesamt (inkl. BNK)	=	326.863,16 €	
besondere Bauteile (Balkone/Überdachung):	+	1.200,- €	
Herstellungskosten (inkl. BNK)	=	328.063,16 €	
Regionalfaktor	x	1,05	
Alterswertminderungsfaktor	x	0,200	
vorl. Sachwert inkl. BNK	=	68.893,26 €	
Zeitwert der Nebengebäude inkl. BNK (Garage)	+	7.188,77	
Gebäudezeitwert (inkl. besonderer Bauteile und Einrichtungen)	=	76.082,03 €	
Betrag der Außenanlagen als Zeitwert inkl. BNK (hier: 3 %)	+	2.282,46 €	
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (Zeitwerte)	=	78.364,49 €	
Bodenwert	+	81.710,40 €	
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	=	160.074,89 €	
Sachwertfaktor	x	1,02	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	=	163.276,39 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (siehe S. 41)	-	12.900,- €	
Sachwert	=	150.376,39 €	
gerundeter Sachwert	=	150.000,- €	



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

Ertragswertverfahren

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

Wohnflächen / Nutzflächen / sonstige Flächen / Sonstiges

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

Objekt	Art der Nutzung	Ort	Größe und Einheit	vgl. hierzu Anlage
Gebäude DHH	Wohnfläche	EG + OG	146,97 m ²	8

Reinertrag / Rohertrag - § 31 ImmoWertV 2021

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

Objekt	Nutzungsart	Größe und Einheit	Datenquelle
Gebäude DHH	Wohnfläche	6,52 €/m ² pro Monat	vgl. Anlagen
Garage	KFZ	50,- € pro Monat	vgl. Anlagen

Bewirtschaftungskosten - § 32 ImmoWertV 2021

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



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

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

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

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

Verwaltungskosten Wohnhaus	1 Einheit x 399,00 €/a =	399,00 €/a
Verwaltungskosten Garage	2 Garage x 44,00 €/a =	88,00 €/a
Instandhaltungskosten Wohnhaus	146,97 m² Wfl. x 13,20 €/m²/a =	1.940,00 €/a
Instandhaltungskosten Garage	2 Garage x 100,00 €/a =	200,00 €/a
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrages =	253,98 €/a
Summe der Bewirtschaftungskosten		2.820,98 €/a
(entspricht ca. 22,21 % des Jahresrohertrages)		



Liegenschaftszinssatz - § 33 ImmoWertV

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

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

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

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

Gesamt- und Restnutzungsdauer

siehe Sachwertermittlung – Erläuterung der Wertermittlungsansätze
Ansatz hier analog

Barwertfaktor

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

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

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

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

Abkürzungen hierzu:

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{p}{100}$$

LZ	= Liegenschaftszinssatz
p	= Zinsfuß
n	= Restnutzungsdauer



Berechnung Bewertungsobjekt:

LZ	= Liegenschaftszinssatz = 0,025
p	= Zinsfuß = 2,5
n	= Restnutzungsdauer = 18 Jahre
q	= 1 + 0,025 = 1,025

$$KF = \frac{1.025^{18} - 1}{1.025^{18} \cdot (1.025 - 1)} = 14.35336363$$

$$AF = \frac{1}{1.025^{18}} = 0.6411659093$$

6.3.1 Ertragswertberechnung

		Erträge je Ertragsart	Größe Ertragseinheit	Monat e/Jahr	Jahresrohertrag in [€/a]
Nr.	Ertragsart				
1.	Erträge aus Wohnflächenvermietung	6,52 €/m²	146,97 m²	12	11.498,93 €
2.	Erträge aus Garagenvermietung	50,- €/Stpl.	2	12	1.200,- €
Summe = marktüblicher Jahresrohertrag					12.698,93 €
Bewirtschaftungskosten in [%]				22,21 %	
Betrag der Bewirtschaftungsk.				2.820,98 €	
sonstige, bekannten Bewirtschaftungskosten				/	
Summe der Bewirtschaftungskosten		-		2.820,98 €	
Jahresreinertrag		=		9.877,95 €	
Liegenschaftszinssatz in [%]				2,50	
rentierlicher Bodenwertanteil				81.710,40 €	
Reinertragsanteil des Bodens		-		2.042,76 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen		=		7.835,19 €	
Liegenschaftszinssatz in [%]				2,50	
Restnutzungsdauer in Jahren				18	
Barwertfaktor gem. Anlage 1 ImmoWertV		·		14,35	
Ertragswert der baulichen Anlagen		=		112.461,33 €	
rentierlicher Bodenwertanteil		+		81.710,40 €	
vorläufiger Ertragswert		=		194.171,73 €	
Marktanpassung		x		1,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		=		194.171,73 €	
bautechnische Beanstandungen (siehe S. 41)		-		12.900,- €	
besondere Bauteile (Balkone/Überdachung):		+		1.200,- €	
nicht rentierlicher Bodenwertanteil		+		/	
Ertragswert		=		188.460,50 €	
gerundeter Ertragswert		=		188.000,00 €	



6.4 Vergleichswertermittlung gem. § 24 - 26 ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.5 Verkehrswertermittlung/Ergebnis

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

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche, wirtschaftliche und tatsächliche Gegebenheiten, Erschließungszustand und Marktlage zum Wertermittlungsstichtag **09.01.2026** (=Qualitätsstichtag) wird der Verkehrswert mit folgendem Ergebnis ermittelt:

1. Flur-Nr. 3960	Siedlungsweg 5	150.000,- €
2. Flur-Nr. 3959/3	Nähe Siedlungsweg	1.400,- €
3. Flur-Nr. 3960/5	Nähe Siedlungsweg	2.800,- €

Plausibilisierung des Verkehrswertes:

gerundete Verfahrensergebnisse:

Bodenwert	82.000,- € (Fl.-Nr. 3960)
	1.400,- € (Fl.-Nr. 3959/3)
	2.800,- € (Fl.-Nr. 3960/5)
Vergleichswert	/
Ertragswert	188.000,- € (Fl.-Nr. 3960)
Sachwert	150.000,- € (Fl.-Nr. 3960)

Der ermittelte Ertragswert liegt weniger als 25 % unterhalb des ermittelten Sachwertes und stützt damit das Ergebnis der Sachwertermittlung ebenfalls.



7. Schlusserklärung des Sachverständigen

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

Aufgestellt:

Schweinfurt, den 20.03.2026

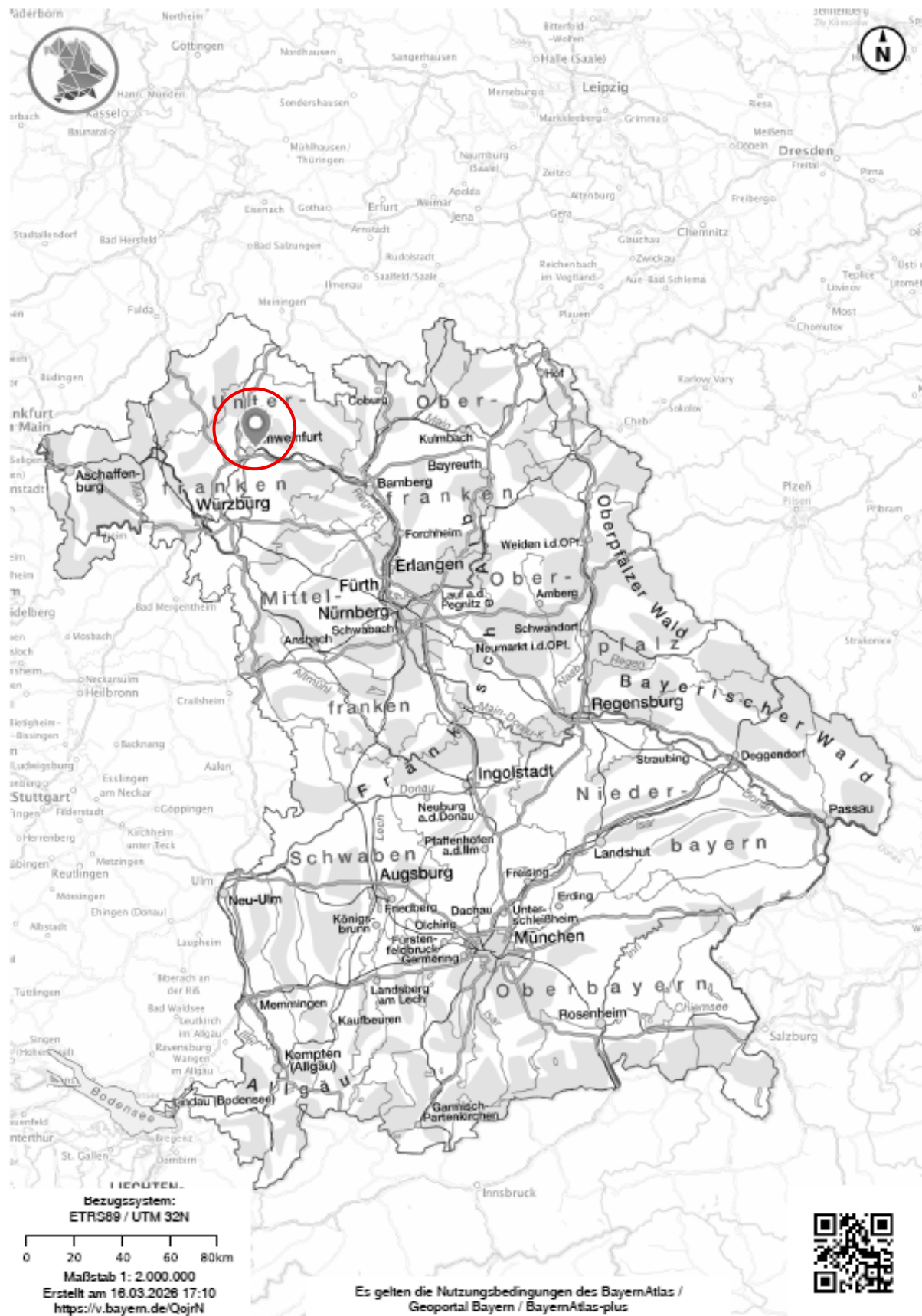
Manuela Kenntner
Architektin B.A.

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

Anlagenverzeichnis

	Seite
1. Lagepläne zum Wertermittlungsobjekt	51 - 54
2. Flurkarte	55 - 56
3. Fotodokumentation des Ortstermins (10 Fotos)	57 - 60
4. Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)	61 - 69
5. Flächennutzungsplan aktuelle Fassung (ae03)	70 - 73
6. Bodenrichtwertkarte und Erläuterung der Karte (Gemeinde Sennfeld)	74 - 75
7. Auszüge aus dem statistischen Bundesamt	76
8. Massen- und Flächenberechnung	77 - 78
9. Festlegung des marktüblichen, nachhaltig erzielbaren Mietzinses	79
10. Auszüge aus der ImmoWertV 2021	80 - 81

Karte 2: Topographischer Kartenausschnitt Bayern

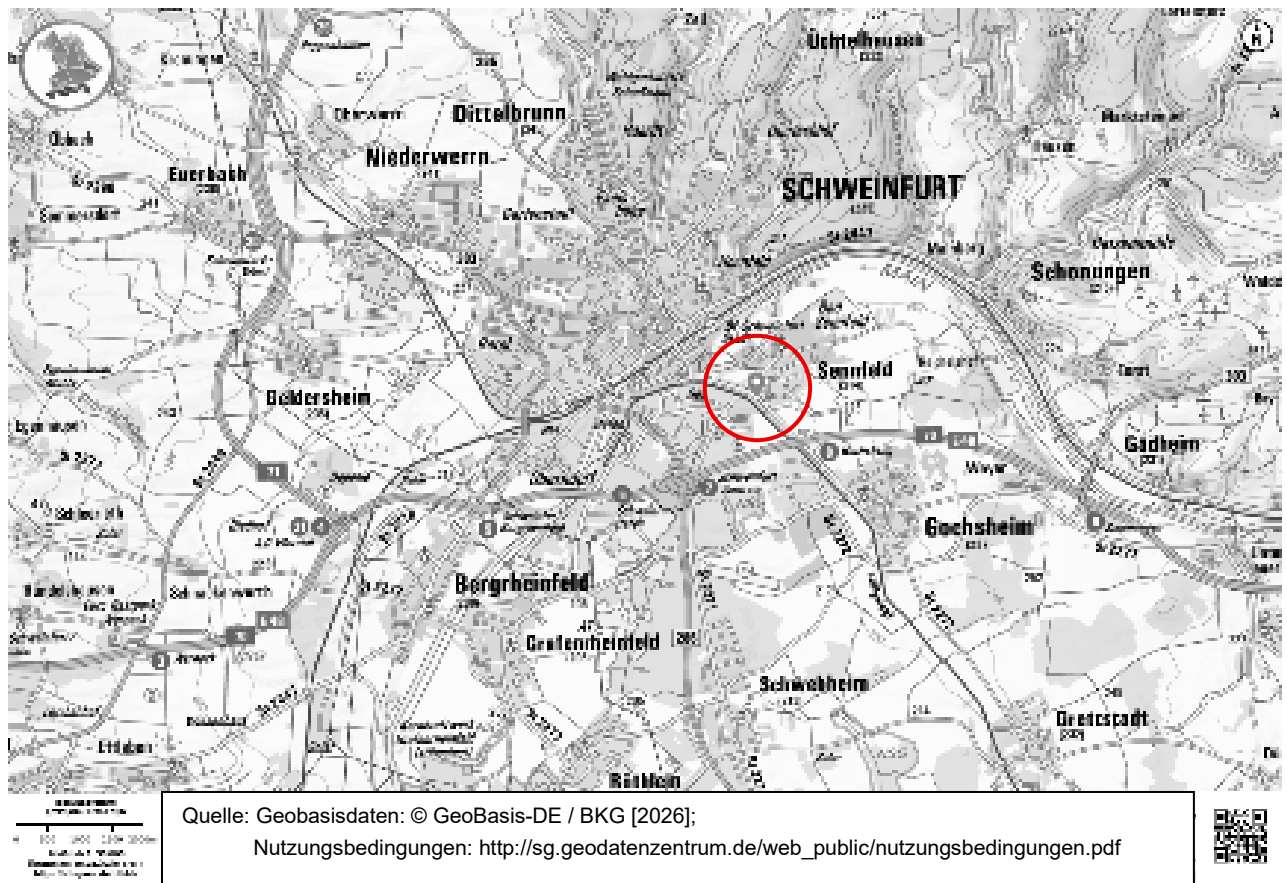


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

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

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

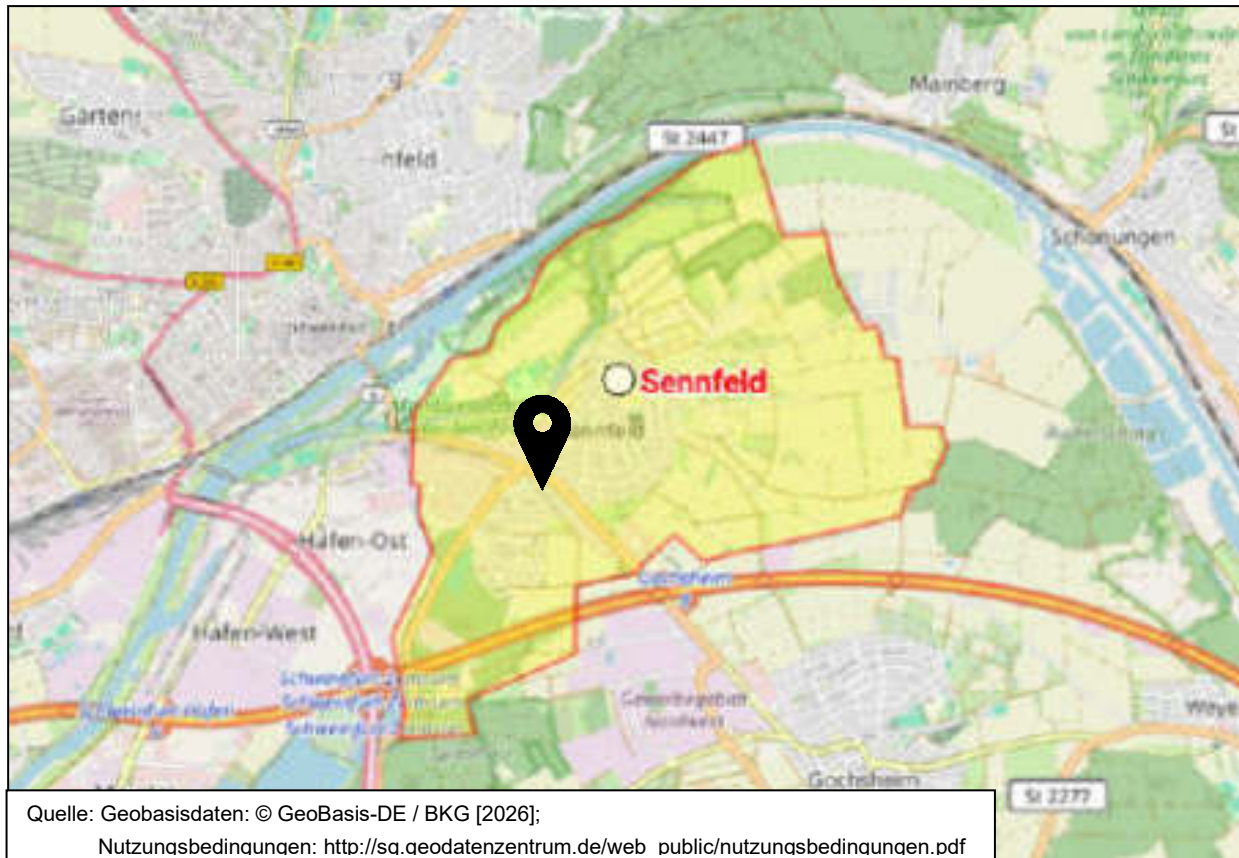
Karte 3: Topographischer Kartenausschnitt Sennfeld und Umland



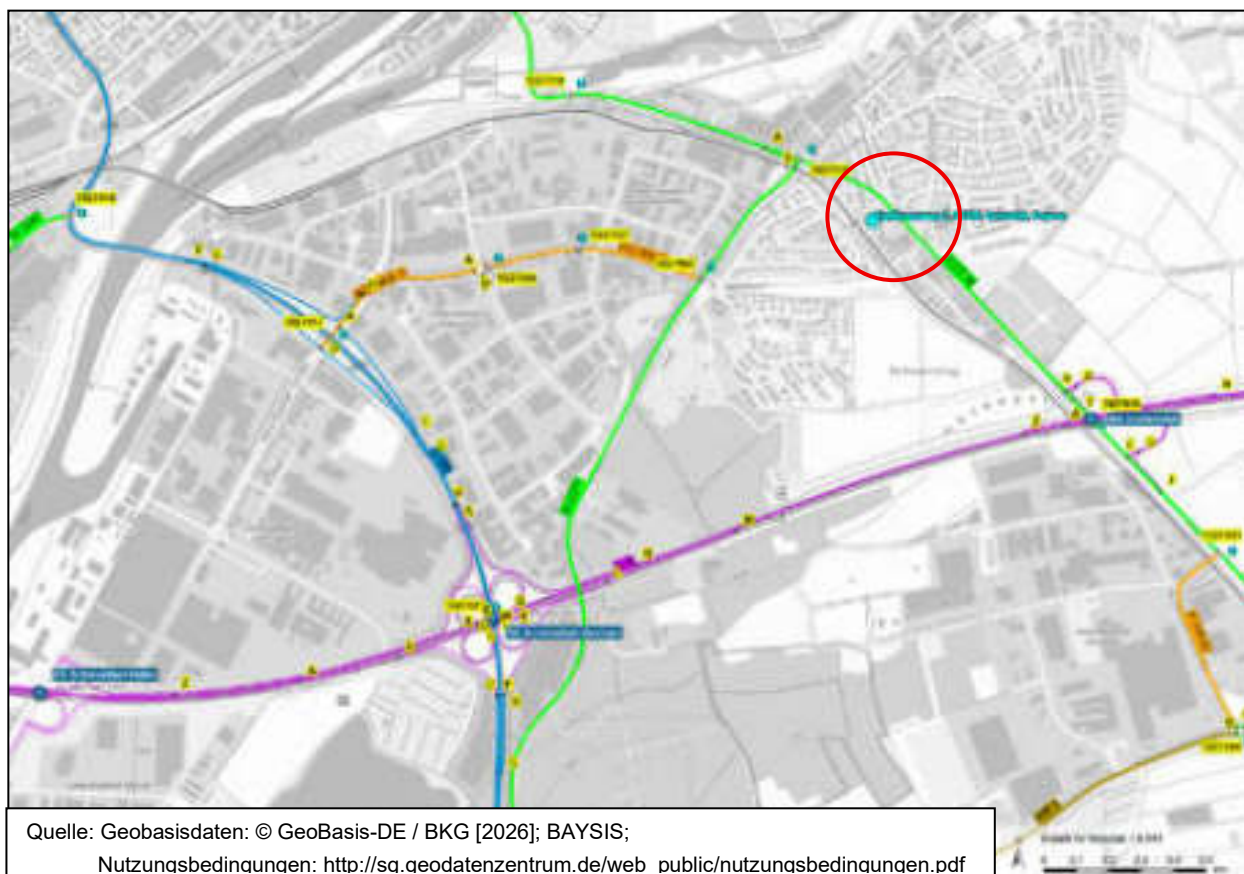
Karte 4: Luftbild Sennfeld



Karte 5: Umgebungskarte von Sennfeld



Karte 6: Verkehrsanbindung von Sennfeld





Anlage 2: Flurkarte vom 12.11.2025

Quelle: ADBV Schweinfurt



Schweinfurt
 Mainberger Straße 14
 97422 Schweinfurt

Land und Vermessung

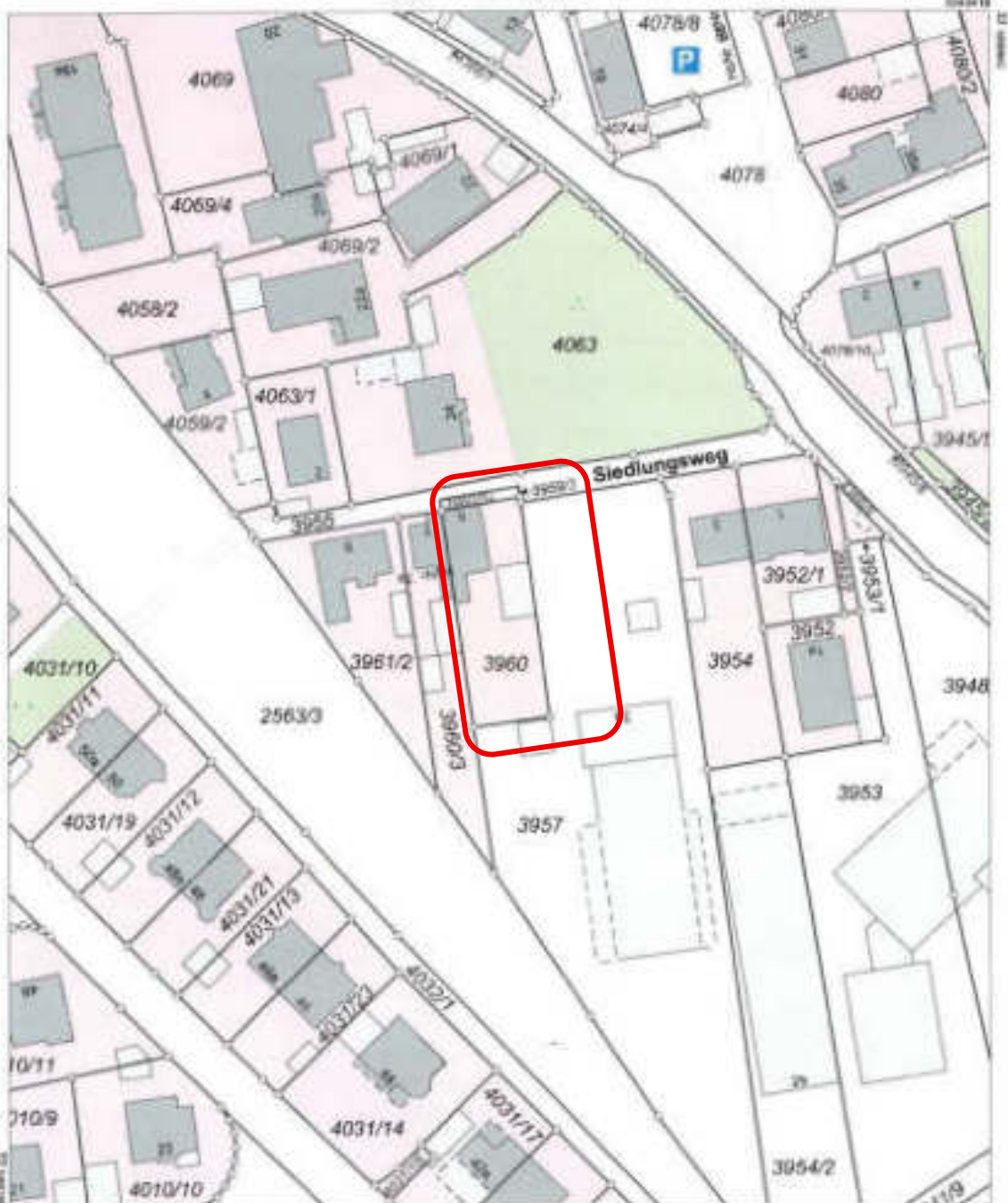
Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster
 Flurkarte 1:1000

Erstellt am 12.11.2025

Flurstück: 3960
 Gemarkung: Gernfeld

Gemeinde:
 Landkreis:
 Bezirk:

Gernfeld
 Schweinfurt
 Unterfranken



Maßstab:

Maßstab 1:1000

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
 Zur Weiterverbreitung ist das Verbot giltig.

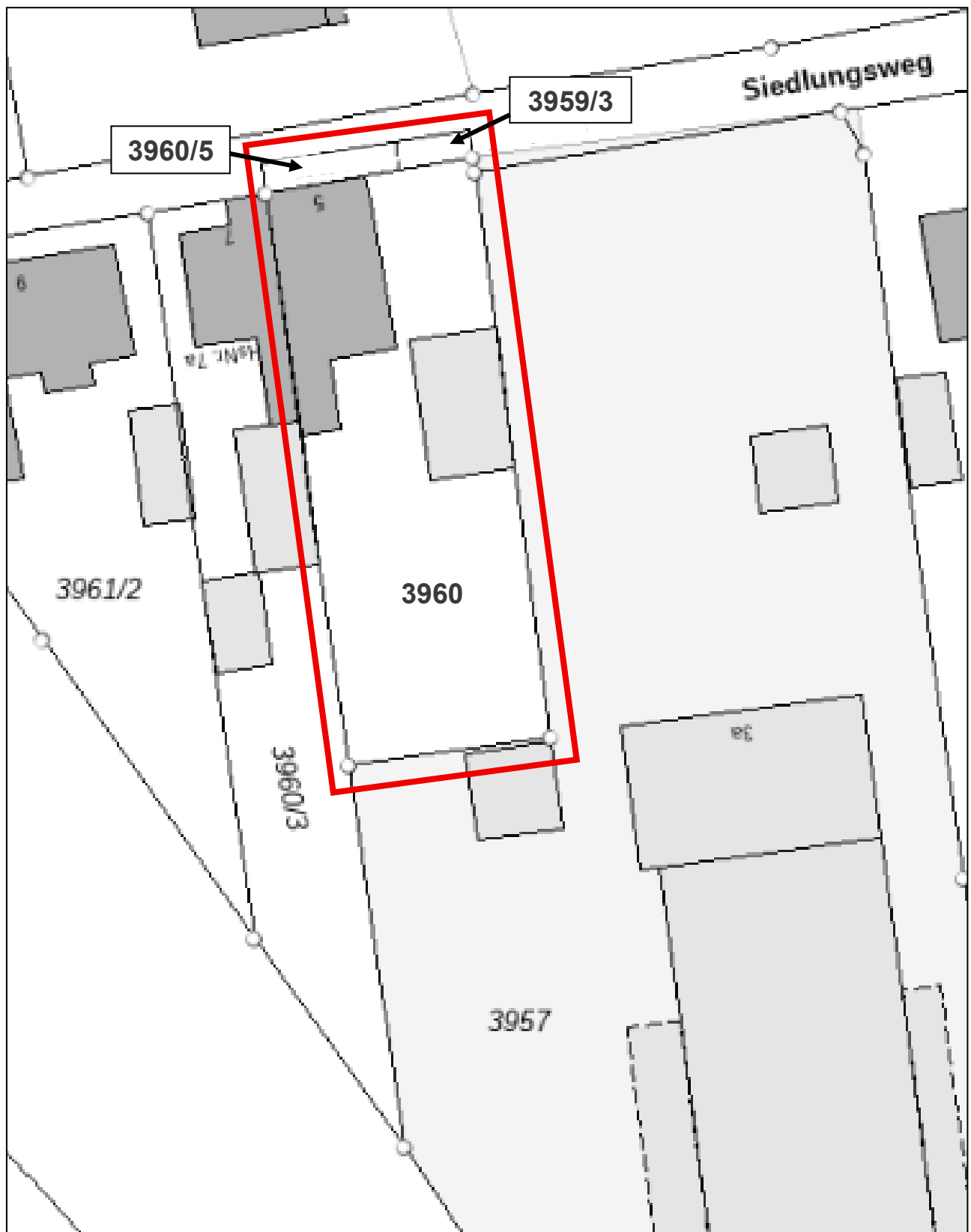
Dieser Auszug stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

Amt für Digitalisierung,
 Breitband und Vermessung

Mainberger Straße 14
 97422 Schweinfurt
 Tel. 09361 140-100
 Fax 09361 140-100



Flurkarte Teilausschnitt vergrößert: Lage Flur-Nr. 3960, Siedlungsweg 5 mit Bewertungsobjekt sowie Flur-Nr. 3959/3 und 3960/5 jeweils Verkehrsfläche „Nähe Siedlungsweg“



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

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

Anlage 3: Fotodokumentation des Ortstermins am 09.01.2026



Foto 1: Straßenansicht Nord/Ost (Wohnhaus/Doppelhaushälfte)



Foto 2: Straßenansicht Nord (Erschließung, Zufahrt, Doppelstabzaun-Toranlage)



Foto 3: Zufahrt Grundstück Nord (Erschließung, Garage)



Foto 4: Ostansicht (Garage, Einfriedung, Wohngebäude)



Foto 5: Anliegerstraße Siedlungsweg (Blickrichtung Gerolzhofer Straße)



Foto 6: Anliegerstraße Siedlungsweg
(Blickrichtung Gerolzhofer Straße)



Foto 7: Anliegerstraße Siedlungsweg
(Blickrichtung Westen, Sackgasse)



Foto 8: Nordfassade
(Teilbereich überdachter, offener Zugang)

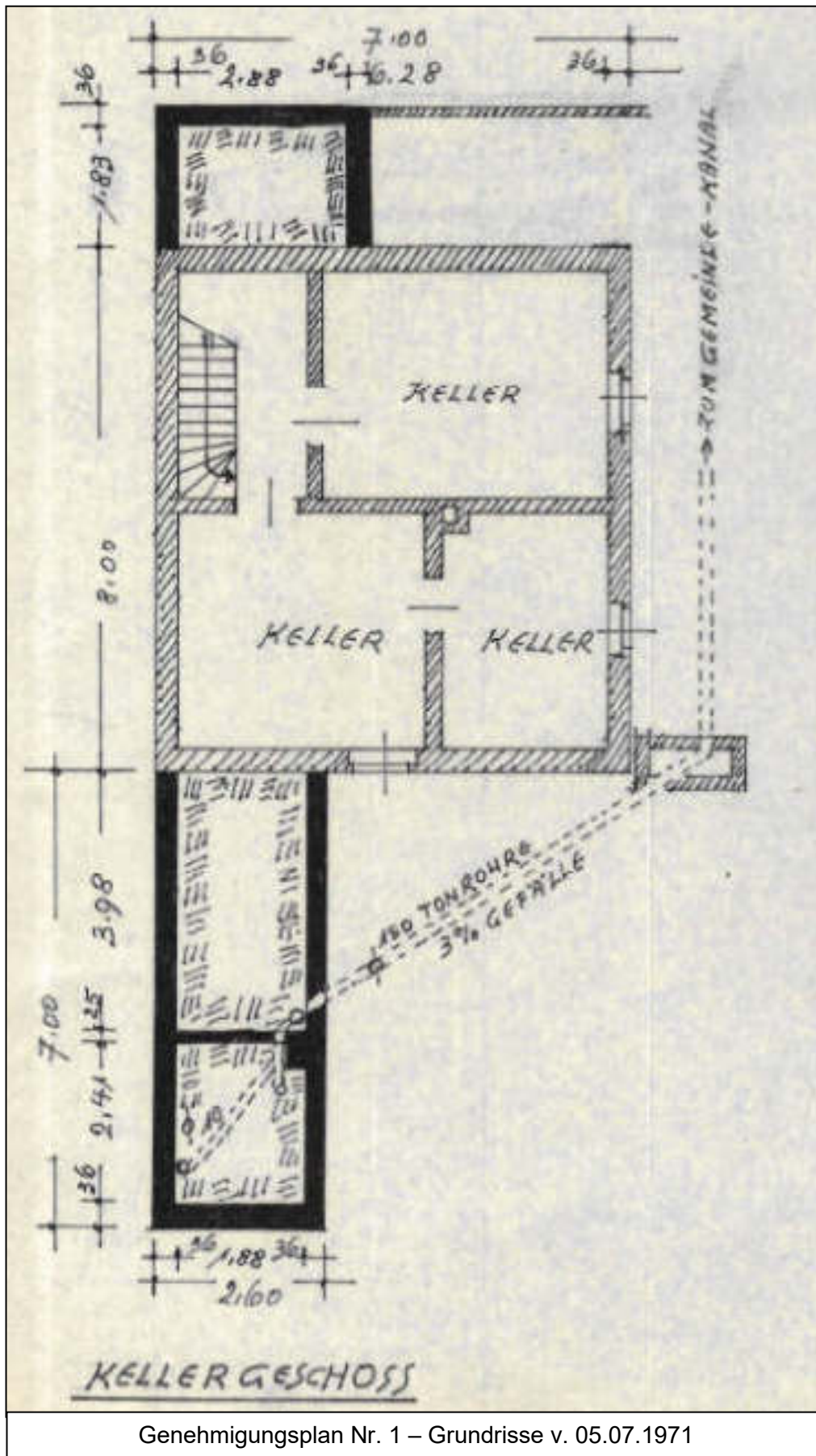


Foto 9: Nordfassade
(Teilbereich Eingang; 1. OG Balkon)

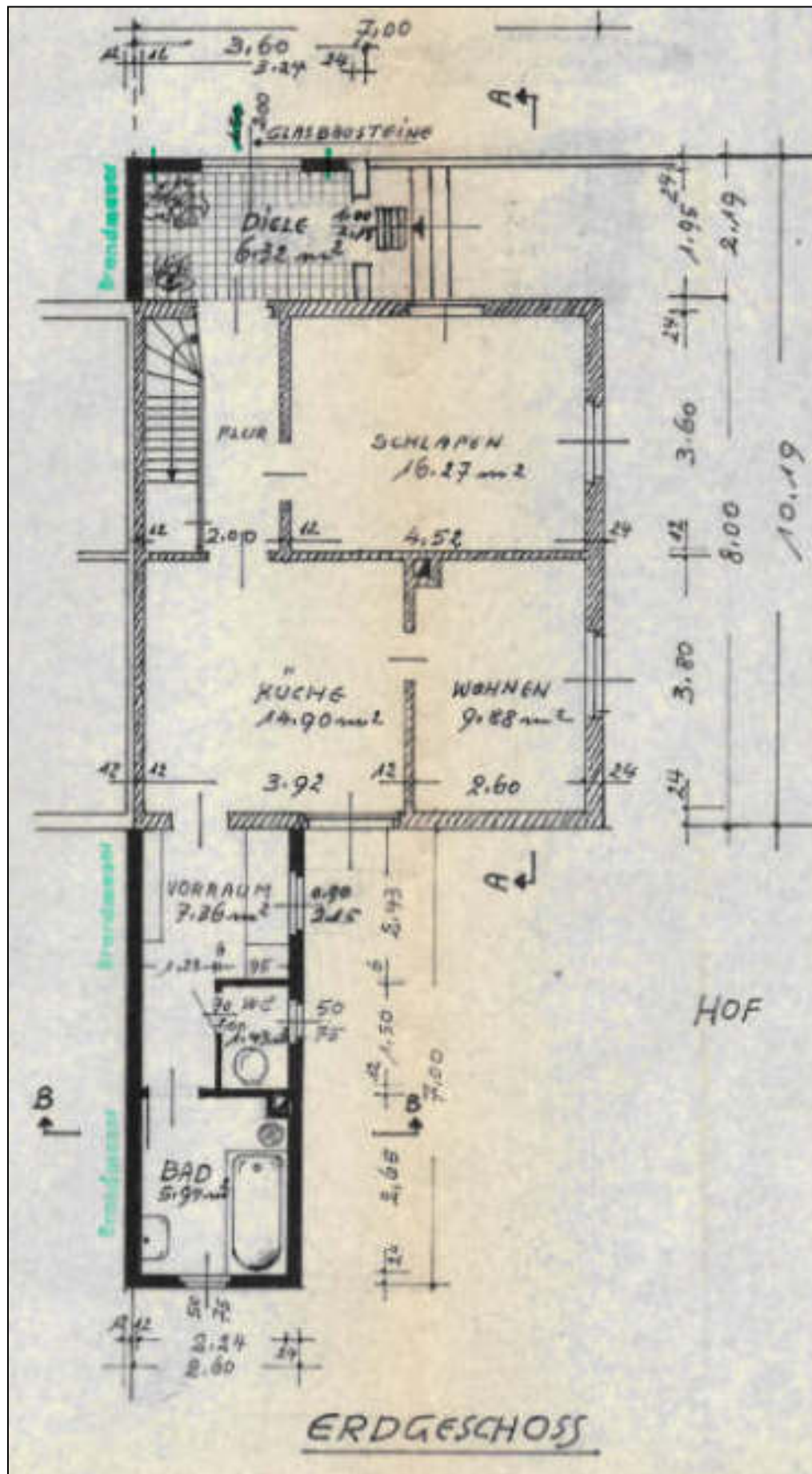


Foto 10: Ostfassade (Giebel; Anbau im rückseitigen Bereich; 1. OG überdachter Balkon)

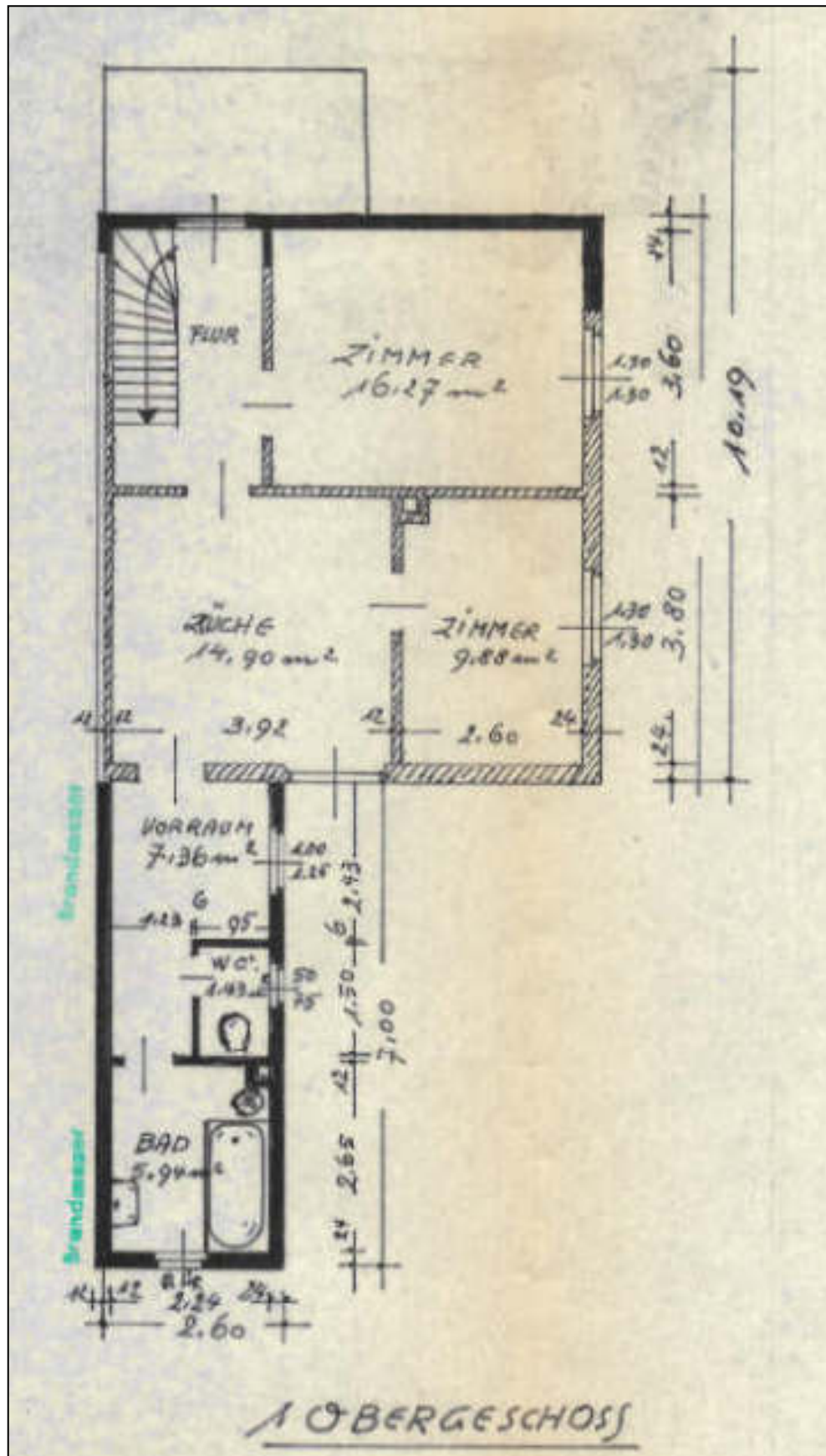
**Anlage 4: Bauzeichnungen
(Grundrisse, Schnittzeichnung - nicht maßstäblich)**



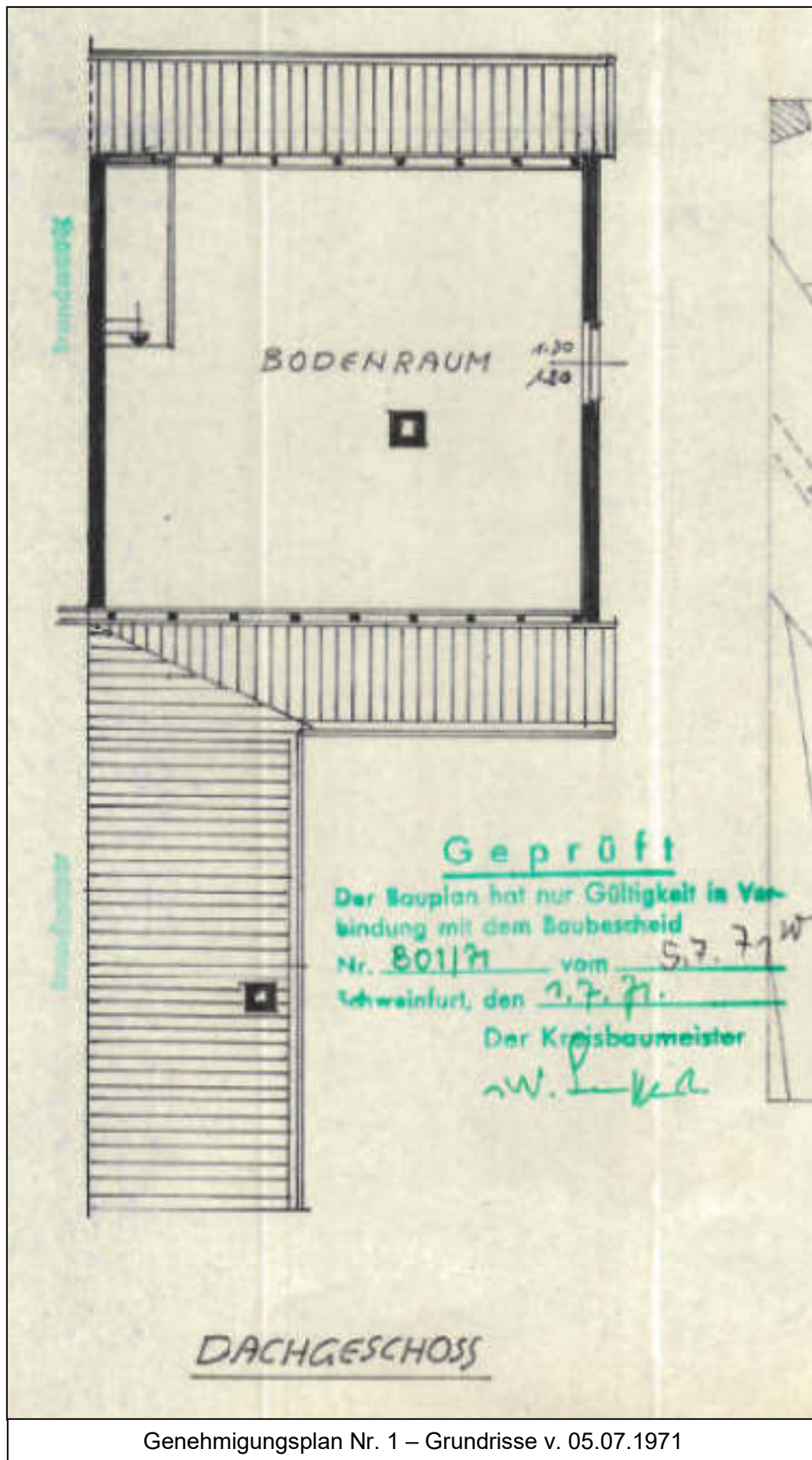
Genehmigungsplan Nr. 1 – Grundrisse v. 05.07.1971



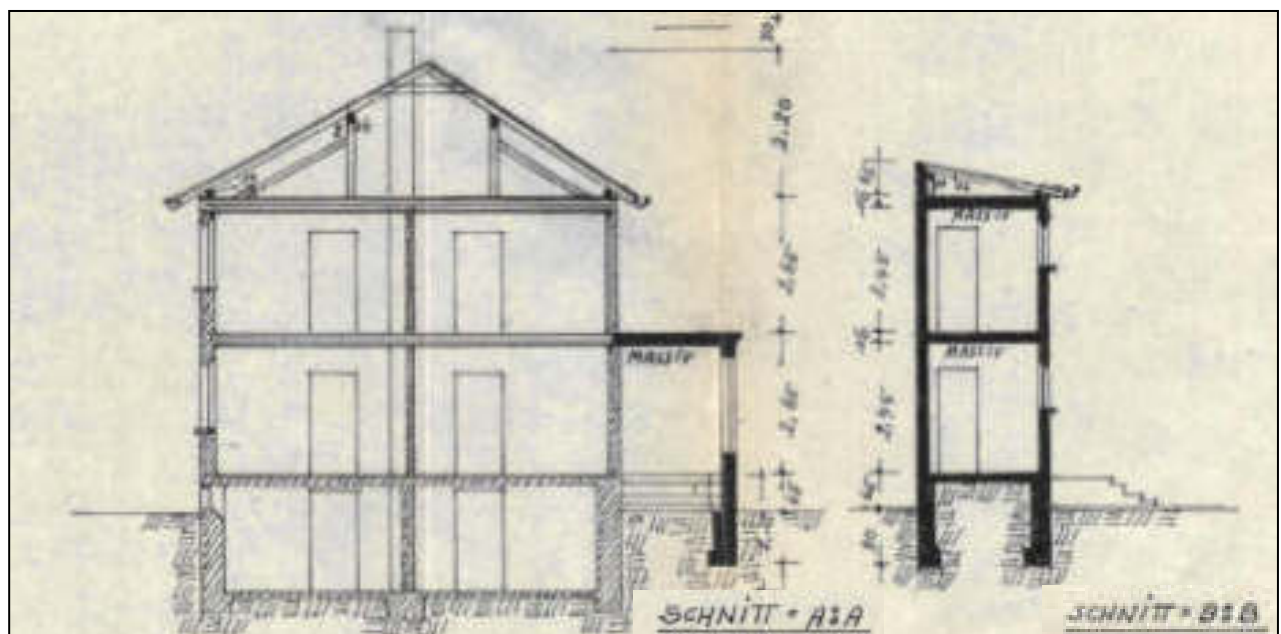
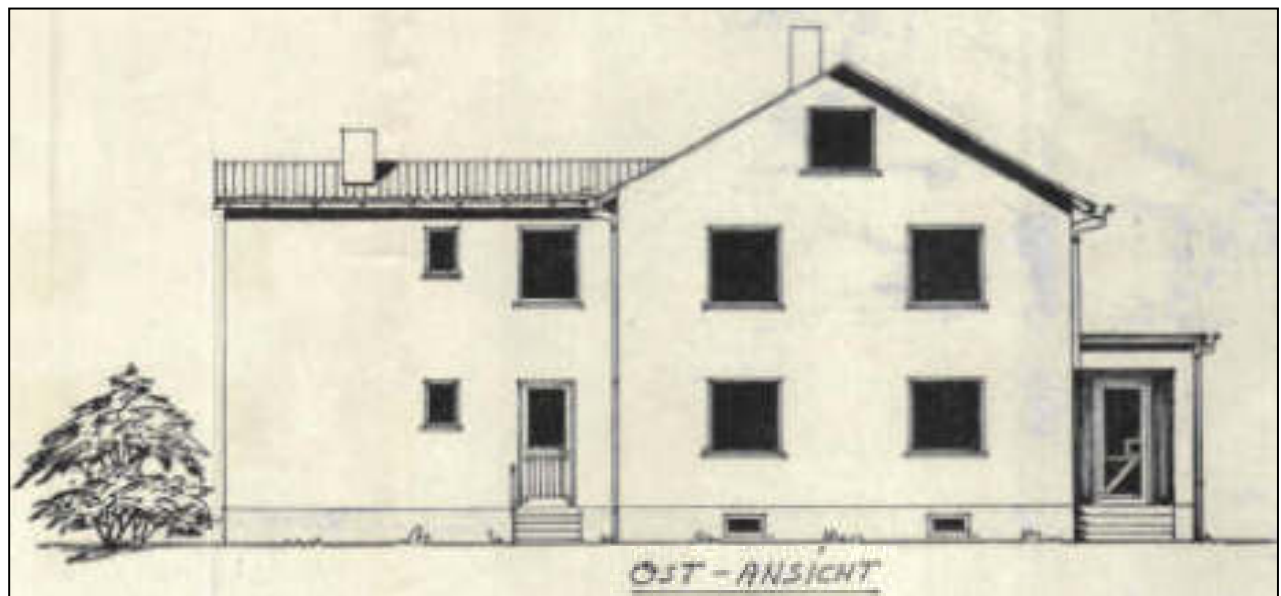
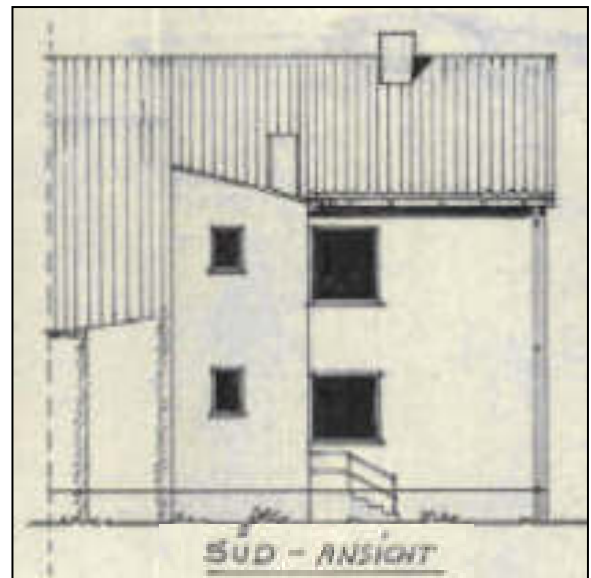
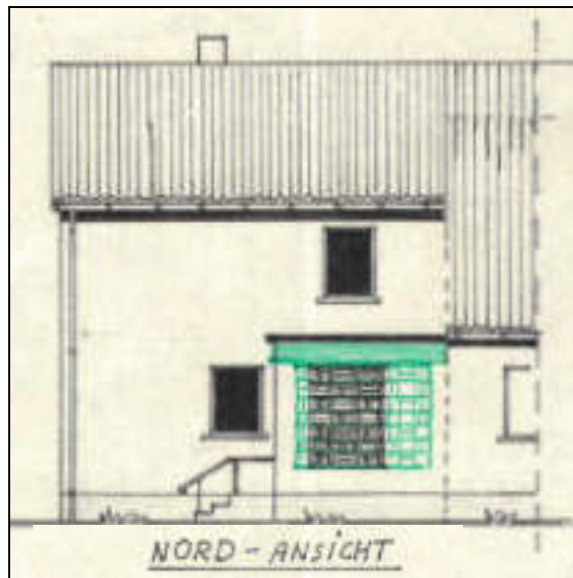
Genehmigungsplan Nr. 1 – Grundrisse v. 05.07.1971



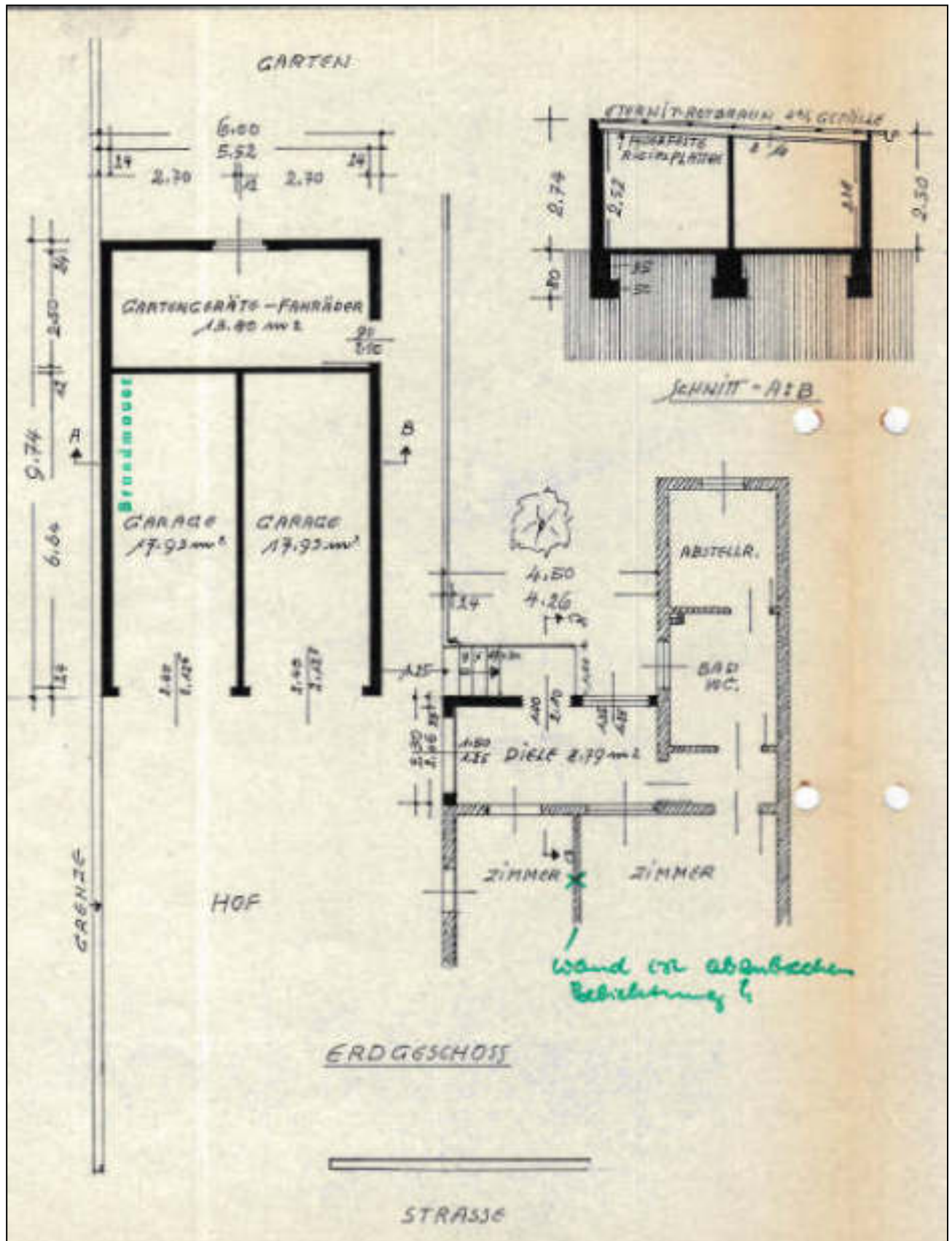
Genehmigungsplan Nr. 1 – Grundrisse v. 05.07.1971



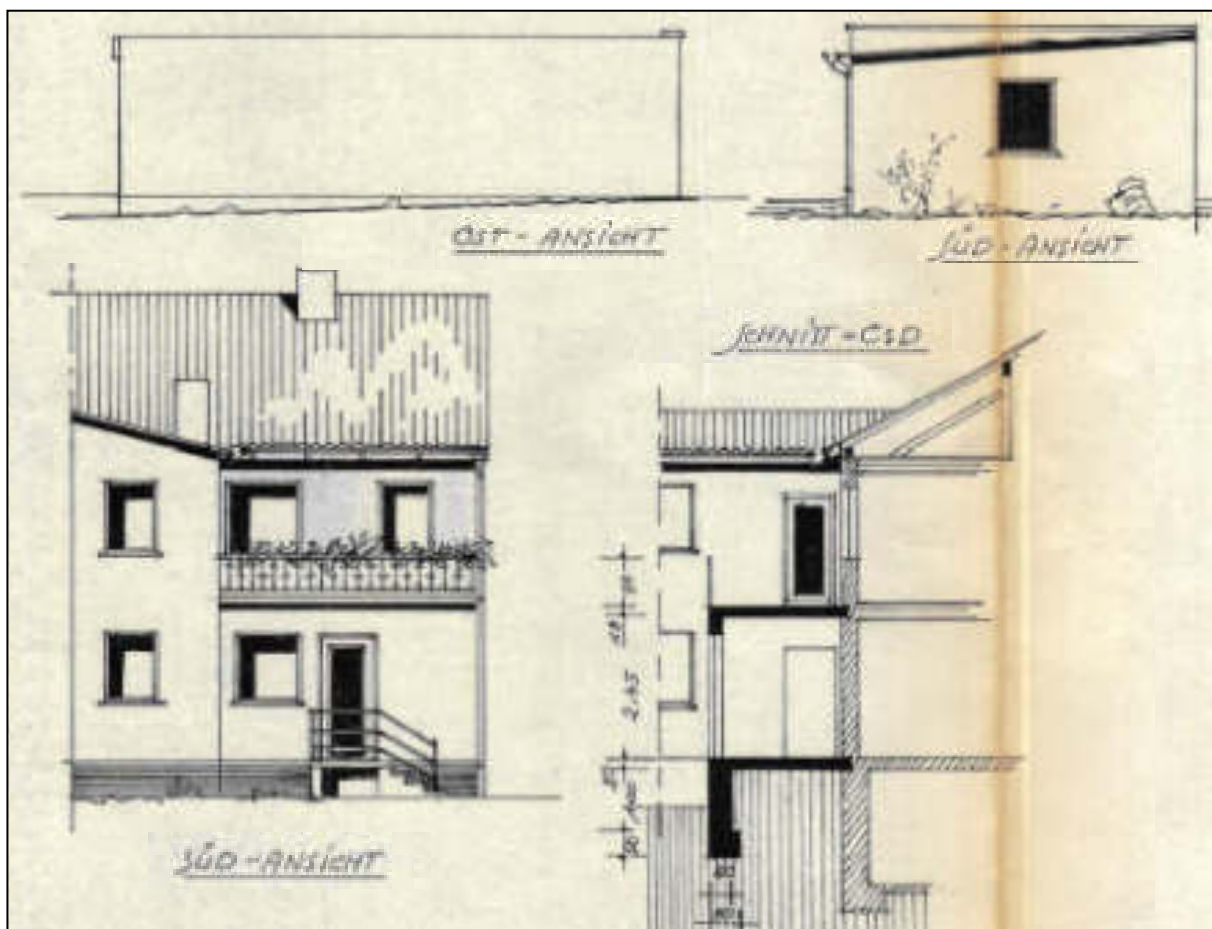
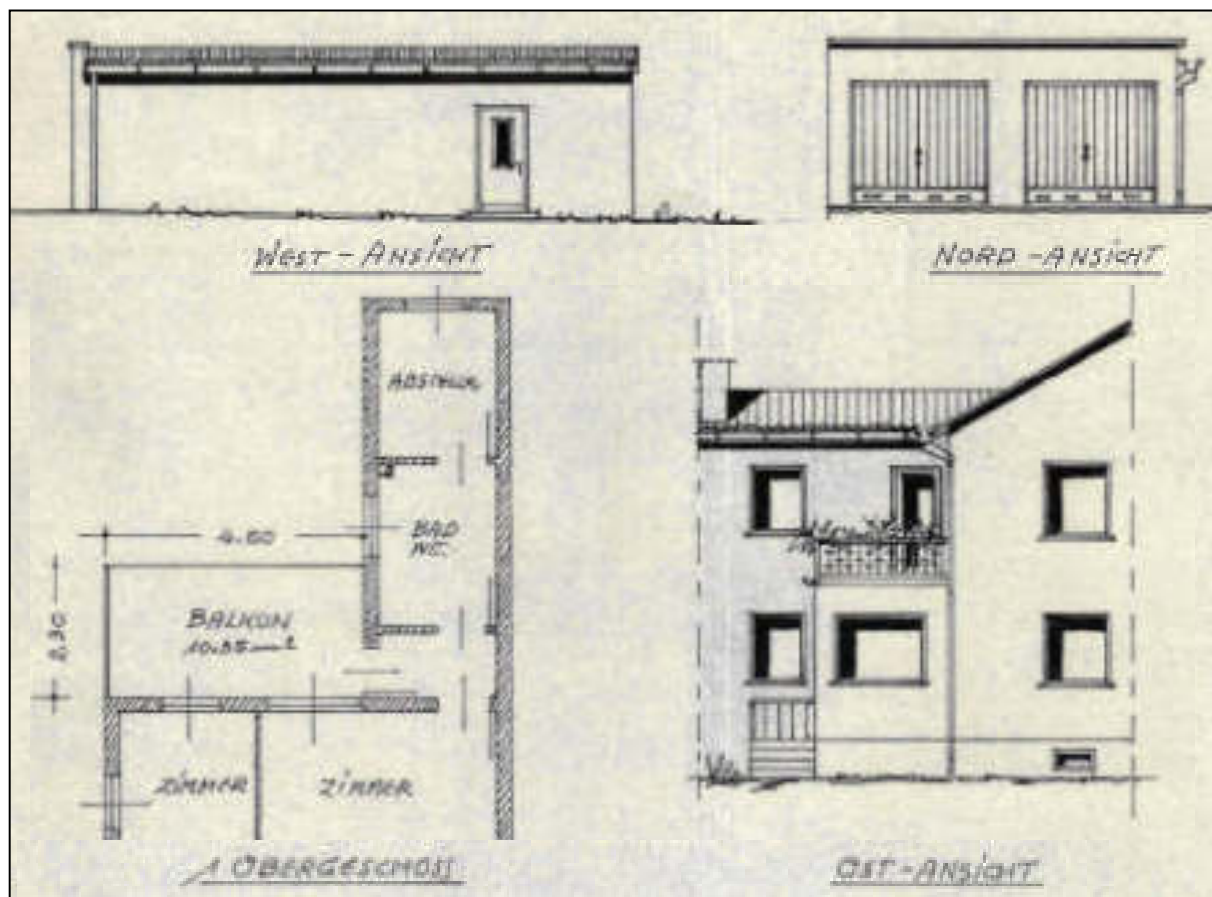
Genehmigungsplan Nr. 1 – Grundrisse v. 05.07.1971



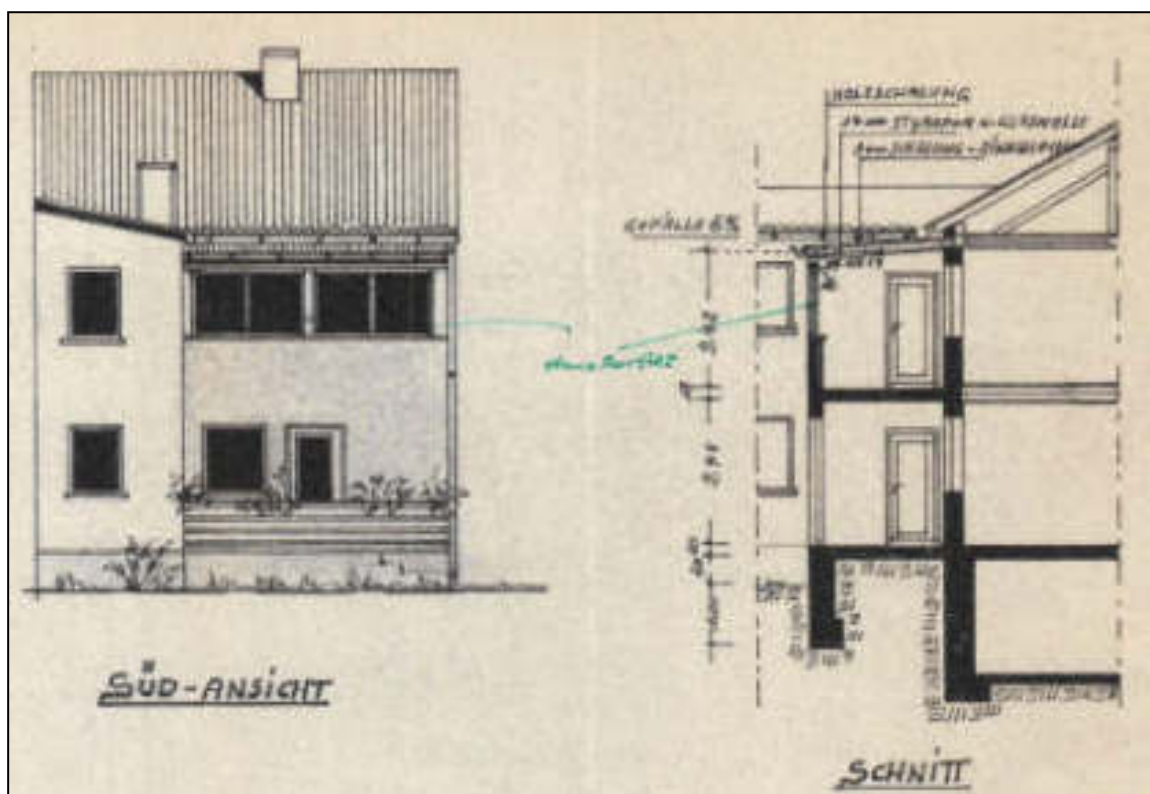
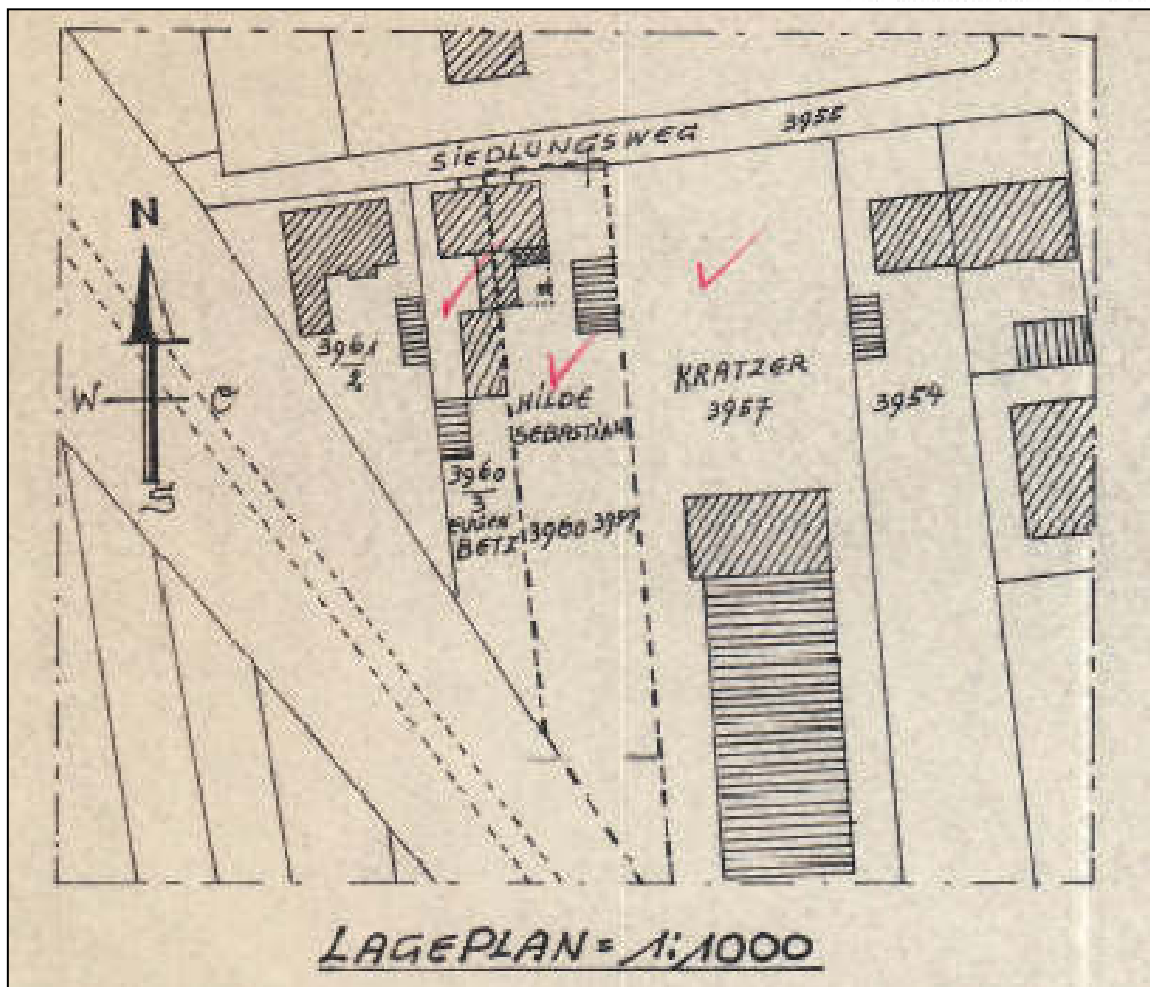
Genehmigungsplan Nr. 2 – Ansichten und Schnitte v. 05.07.1971



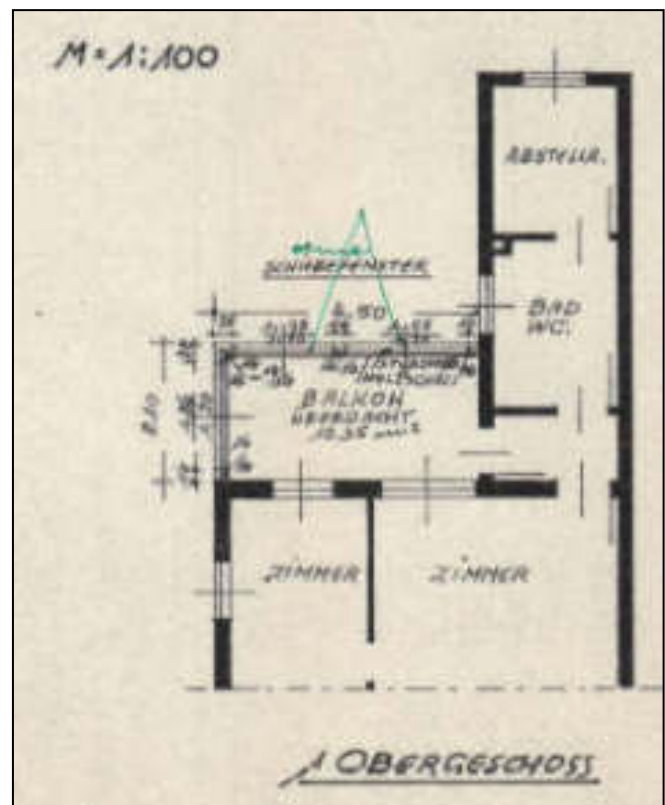
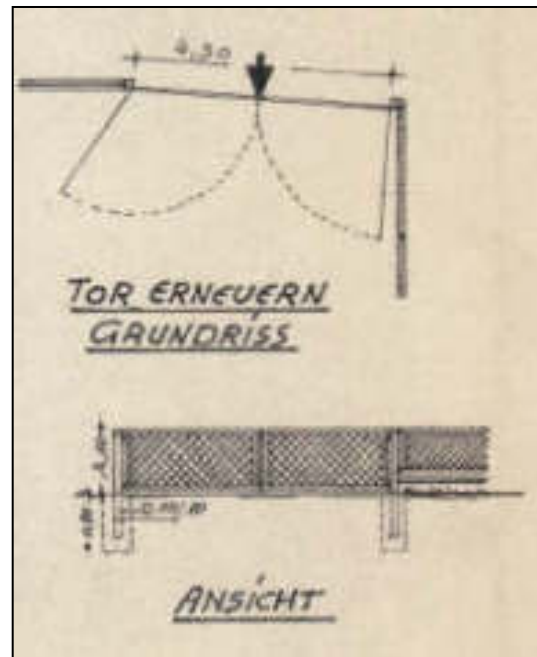
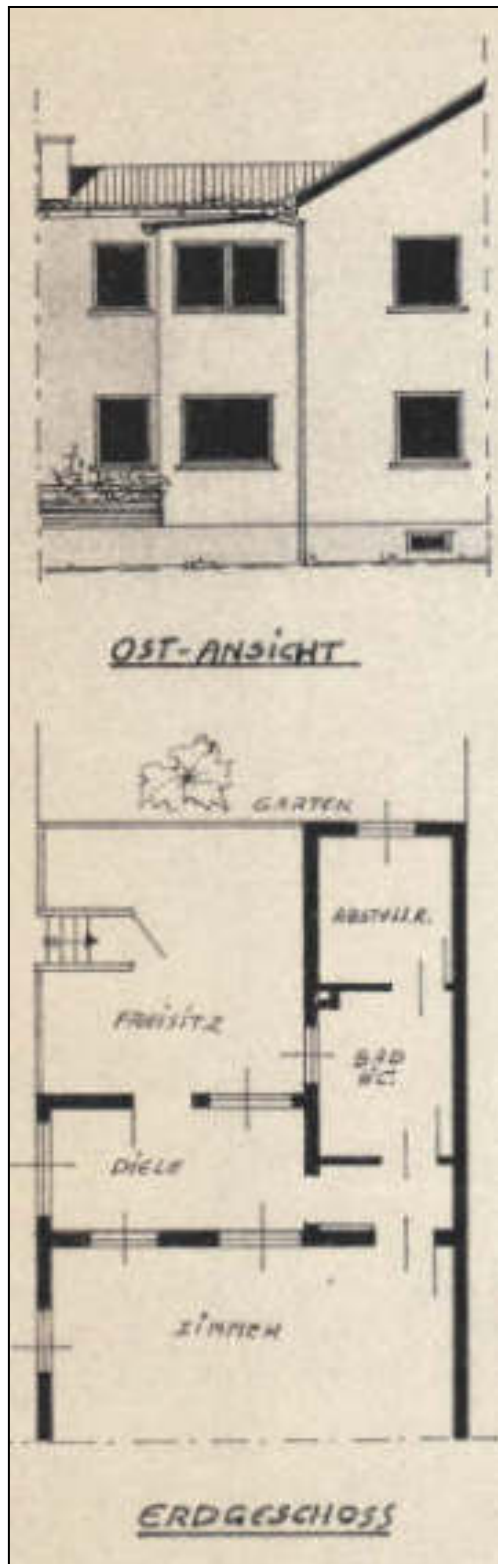
Genehmigungsplan Doppelgarage mit Geräteraum + Anbau mit Balkonaufstockung
Ausschnitt Garage + Anbau Grundrisse u. Schnitt Garage v. 29.05.1974



Genehmigungsplan Doppelgarage mit Geräteraum + Anbau mit Balkonaufstockung
Grundriss, Ansichten u. Schnitt DHH + Ansichten Garage v. 29.05.1974



Genehmigungsplan Balkon-Überdachung + neues Einfahrtstor
Lageplan, Ansicht, Schnitt v. 27.01.1978

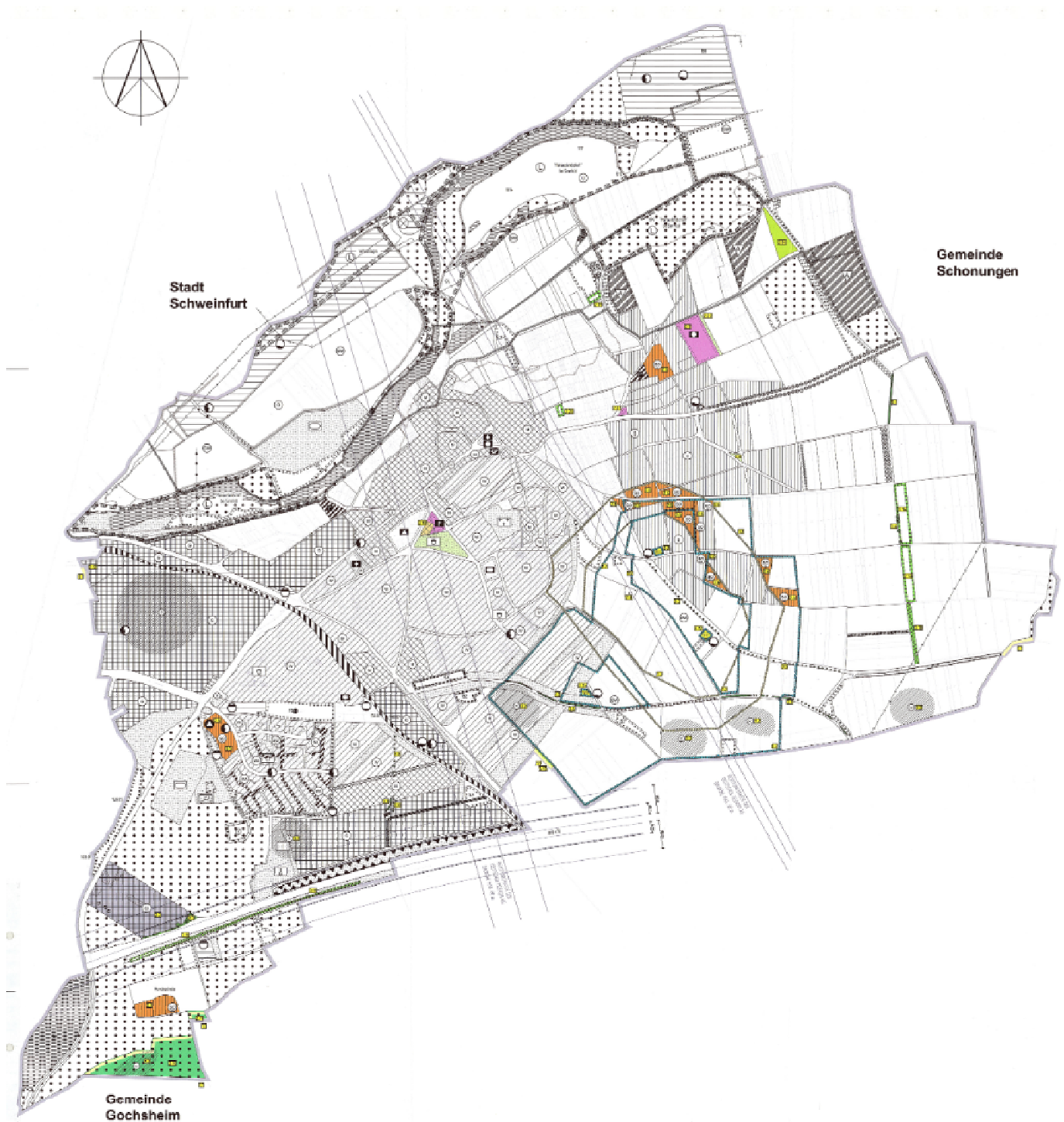


Genehmigungsplan Balkon-Überdachung + neues Einfahrtstor
Lageplan, Ansicht, Schnitt v. 27.01.1978

Anlage 5: Flächennutzungsplan, Gem. Sennfeld, ae03 vom 12.10.2018

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

Plandarstellung/-ausschnitt
Flächennutzungsplan





Legende u. textliche Festsetzung
Flächennutzungsplan

1. Art der Graduiertenbildung
(z. B. MSc, PhD, DSc)

	Werkstoffe § 1 bis 18 (160P)
	Werkstoffe: Grundlag § 1 bis 18 (160P)
	Allgemeine Werkstoffe § 1 bis 18 (160P)
	Metalle: Grundlagen § 1 bis 18 (160P)
	Gewerbliche Schutzrechte
	Rechtssysteme § 1 bis 18 (160P)
	Geologisches Sachverständigenverfahren: Verfahren zur Untersuchung von Mineralien § 1 bis 18 (160P)
	Geologisches Sachverständigenverfahren: Verfahren zur Untersuchung von Mineralien § 1 bis 18 (160P)
	Geologisches Sachverständigenverfahren: Verfahren zur Untersuchung von Mineralien § 1 bis 18 (160P)
	Geologisches Sachverständigenverfahren: Verfahren zur Untersuchung von Mineralien § 1 bis 18 (160P)
	Geologisches Sachverständigenverfahren: Verfahren zur Untersuchung von Mineralien § 1 bis 18 (160P)
	Geologisches Sachverständigenverfahren: Verfahren zur Untersuchung von Mineralien § 1 bis 18 (160P)
	Geologisches Sachverständigenverfahren: Verfahren zur Untersuchung von Mineralien § 1 bis 18 (160P)
	Geologisches Sachverständigenverfahren: Verfahren zur Untersuchung von Mineralien § 1 bis 18 (160P)
	Geologisches Sachverständigenverfahren: Verfahren zur Untersuchung von Mineralien § 1 bis 18 (160P)
	Geologisches Sachverständigenverfahren: Verfahren zur Untersuchung von Mineralien § 1 bis 18 (160P)
	Geologisches Sachverständigenverfahren: Verfahren zur Untersuchung von Mineralien § 1 bis 18 (160P)
	Geologisches Sachverständigenverfahren: Verfahren zur Untersuchung von Mineralien § 1 bis 18 (160P)

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen.

8/5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, 5 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 4 Halbs.

	Fläche für den Gemeinschafts-Raum, Informations-Postkartei § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauZB
	Fläche für den Gemeinschafts-Raum - Öffentliche Verwaltung § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauZB
	Fläche für den Gemeinschafts-Raum - Schule § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauZB
	Fläche für den Gemeinschafts-Raum - Vorhaben und betriebliche Zwecke (einschließlich und Einrichtungen) § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauZB
	Fläche für den Gemeinschafts-Raum - Sportplatz (einschließlich und Einrichtungen) § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauZB
	Fläche für den Gemeinschafts-Raum - Post § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauZB
	Fläche für den Gemeinschafts-Raum - Sonstige Zwecke (einschließlich und Einrichtungen) § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauZB
	Fläche für den Gemeinschafts-Raum - Freizeitanlage § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauZB

Standort Freizeitanlagen



3 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen
§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB



Straßen
§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB

4 Verkehrsflächen



Strassenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Örtliche Verkehrsflächen

8 Flächen für die Zerschneidung und Mähd
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB



Flächen für die Zerschneidung
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB



Flächen für die Zerschneidung
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB



Flächen für Mähd
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB



Flächen für Mähd
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB

5 Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgasanlagen, Anlagen für Erdgas und sonstige Maßnahmen, die dem Klimaschutz entgegenwirken
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgasanlagen
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB



Verseungsfläche (Örtlichkeit)
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB



Verseungsfläche (Örtlichkeit)
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB



Verseungsfläche (Örtlichkeit)
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB



Verseungsfläche (Örtlichkeit)
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB



Verseungsfläche (Örtlichkeit)
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB



Örtliche Versorgungsanlagen
Örtliche Versorgungsanlagen

9 Flächen für Versorgungsanlagen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Naturgefahren und zur Sicherstellung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB



Regelung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Naturgefahren und zur Sicherstellung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB



Landwirtschaftsflächen
§ 5 Abs. 4 BauGB



Landwirtschaft



Landwirtschaft

10 Regelungen für die Standortierung und für den Zerschneidungsschutz
§ 5 Abs. 4 BauGB



Regelung von Standortierung (Örtlichkeit) für den Zerschneidungsschutz
§ 5 Abs. 4 BauGB



Flächen für den Zerschneidungsschutz
§ 5 Abs. 4 BauGB

11 Sonstige Flächen



Flächen für andere Zwecke
§ 5 Abs. 4 BauGB



Flächen für andere Zwecke
§ 5 Abs. 4 BauGB



Regelungen der Flächen für andere Zwecke, Anlagen und Maßnahmen zum Schutz vor Naturgefahren und zur Sicherstellung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 4 BauGB



Regelungen für andere Zwecke
§ 5 Abs. 4 BauGB



Regelungen für andere Zwecke, Anlagen und Maßnahmen zum Schutz vor Naturgefahren und zur Sicherstellung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 4 BauGB

6 Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB



Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB



Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB



Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB



Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB



Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB



Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB



Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB



Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB

7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB



Wasserflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB



Schutzgebiet für Grund- und Oberflächenwasser
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB



Schutzgebiet für Grund- und Oberflächenwasser
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB



Wasserversorgungsgebiet
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB

12 Hinweise und rechtliche Informationen



Regelungen von Flächen zum Schutz vor Naturgefahren und zur Sicherstellung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 4 BauGB



Regelungen von Flächen zum Schutz vor Naturgefahren und zur Sicherstellung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 4 BauGB

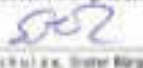


Regelungen von Flächen zum Schutz vor Naturgefahren und zur Sicherstellung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 4 BauGB

Hinweise der Sachverständigen

Regelungen von Flächen zum Schutz vor Naturgefahren und zur Sicherstellung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 4 BauGB



Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.08.2016 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.08.2016 öffentlich bekannt gemacht.		
Sennfeld, 28. AUG. 2016		Schulze, Erster Bürgermeister
Der frühere öffentliche Entwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 02.08.2016 hat in der Zeit vom 16.12.2016 bis 16.12.2016 stattgefunden.		
Sennfeld, 28. AUG. 2016		Schulze, Erster Bürgermeister
Der frühere Entwurf der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 02.08.2016 hat in der Zeit vom 05.12.2016 bis 05.12.2017 stattgefunden.		
Sennfeld, 28. AUG. 2016		Schulze, Erster Bürgermeister
Zur Entwerfung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 18.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.08.2017 beteiligt.		
Sennfeld, 28. AUG. 2016		Schulze, Erster Bürgermeister
Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 18.07.2017 wurde mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.08.2017 öffentlich ausgestellt.		
Sennfeld, 28. AUG. 2016		Schulze, Erster Bürgermeister
Die Gemeinde Sennfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.02.2018 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 13.02.2018 aufgestellt.		
Sennfeld, 28. AUG. 2016		Schulze, Erster Bürgermeister
Aufgrund der Beantragung für die öffentliche Auslegung ohne Hinweis auf die umweltbezogenen Angaben wurde vom Landratsamt Schweinfurt ein Verfahrensfehler diagnostiziert und die Flächennutzungsplanänderung konnte nicht genehmigt werden. Der Verfahrensfehler wurde von der Gemeinde Sennfeld am 05.04.2018 aufgehoben. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 05.04.2018 wurde mit Begründung und Umweltbericht in der Gemeinderatsaufstellung vom 05.04.2018 erneut geklärt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2018 bis 07.07.2018 öffentlich ausgestellt.		
Sennfeld, 28. AUG. 2016		Schulze, Erster Bürgermeister
Die Gemeinde Sennfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.08.2018 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.08.2018 aufgestellt.		
Sennfeld, 28. AUG. 2016		Schulze, Erster Bürgermeister

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sennfeld wurde mit Beschluss des Landratsamtes Schweinfurt vom 27.09.2018 Nr. 40 - 610/2018 - 178 gemäß § 5 Abs. 1, 2 BauGB genehmigt.

Schweinfurt, 27.09.2018
Landratsamt Schweinfurt


Johanna Eichhorn
Abteilungsleiterin Umwelt und Bau



Die Erhaltung der Sanierung des Flächennutzungsplanes wurde am 11.09.2018 gemäß § 5 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.

Sennfeld, 11.09.2018




Schulze, Erster Bürgermeister

GEMEINDE SENNFELD LANDKREIS SCHWEINFURT 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTS- PLAN DER GEMEINDE SENNFELD

M. 1 : 5.000

BAD KISSINGEN, 02.08.2016 / Ve
ÜBERARBEITET, 18.07.2017 / Ve
ÜBERARBEITET, 05.12.2017 / Ve
ÜBERARBEITET, 13.02.2018 / Ve
ÜBERARBEITET, 05.04.2018 / Ve
ÜBERARBEITET, 14.08.2018 / Skl

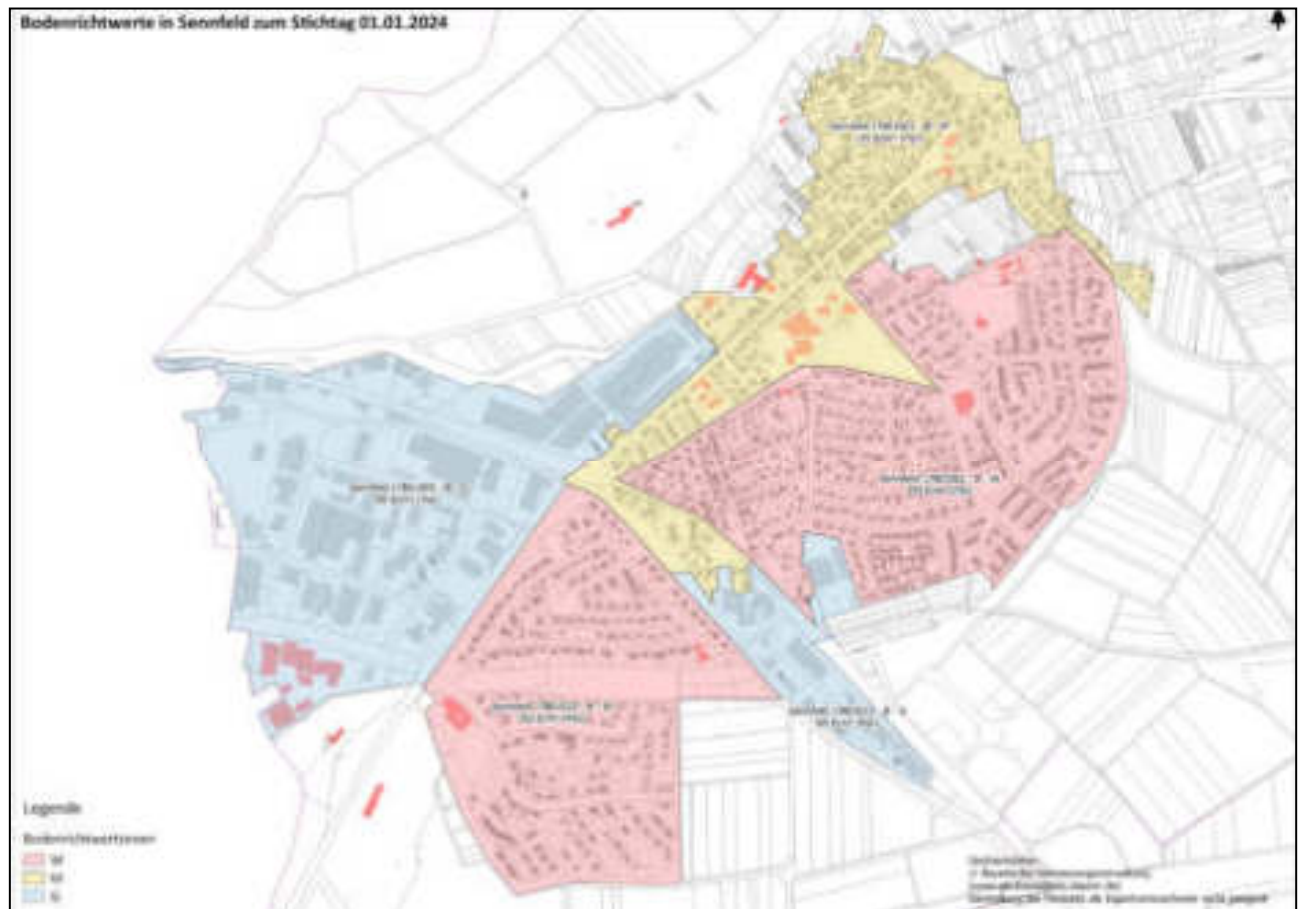


DER ENTWURFSVERFASSER:

JÖRG HAHN
Architekt
179 003

Anlage 6: Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024 der Gemeinde Sennfeld

Quelle: (<http://www.sennfeld.de> vom 15.01.2026)





Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Gemeinde Sennfeld

Quelle: (GS Gutachterausschuss Haßberge u. Schweinfurt vom 03.12.2025)

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Haßberge und Schweinfurt

Gutachtenausschüsse für Grundstückspreise im Bereich des Landkreises Haßberge
Gutachtenausschüsse für Grundstückspreise im Bereich des Landkreises Schweinfurt



Bodenrichtwertauskunft

Angaben des Antragstellers:

Datum: 03.12.2025
Objektadresse: Sennfeld; Siedlungsweg 5
Objektart: -

Auskunft:

Gemarkung	Richtwertzone	Beschreibung	Stichtag	Bodenrichtwert
Sennfeld	17801001	gemischte Baufläche	01.01.2024	145,00

(Bodenrichtwerte in €/m² beitragsfrei)

Definition: Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 des Baugesetzbuchs - BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Einzelne Grundstücke können jedoch von diesen allgemeinen Wertverhältnissen oder den wertbeeinflussenden Merkmalen abweichen. Diese Abweichungen bewirken in der Regel auch eine entsprechende Abweichung des Bodenwertes vom Bodenrichtwert und sind sachverständig zu bewerten. Für einzelne Grundstücke kann daher auch die wertmäßige Zuordnung zu einer angrenzenden Bodenrichtwertzone erforderlich sein.

Die Bodenrichtwerte für baureifes Land werden erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbetragsfrei ausgewiesen. Anfragen zu Umfang und Höhe der Erschließungsbeiträge sind an die zuständige Bauverwaltung zu richten.

Rechtsbelehrung: Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Die baurechtliche Beurteilung von Grundstücken obliegt den zuständigen Baugenehmigungs- und Bauaufsichtsbehörden und bleibt durch diese Auskunft unberührt.

Hinweis: Zur richtigen Interpretation der Bodenrichtwerte sind die Erläuterungen auf der Homepage des Landkreises Haßberge und die Bodenrichtwertkarte unter www.bodenrichtwerte.bayern.de dringend zu empfehlen.



Anlage 7: Auszüge aus dem Statistischen Bundesamts

(Quelle: www.destatis.de)

Konjunkturindikatoren

Preise

Baupreisindizes¹

Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden

einschließlich Umsatzsteuer

Originalwert 2021=100

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

Stand 9. Januar 2026



Anlage 8: Überschlägige Flächenberechnungen

Vorbemerkung:

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

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

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

Wohngebäude

Geschoss	Flächenfaktor / Sonderform	Länge in [m]	Breite in [m]	Bereich (a, b, c)*	Brutto-Grundfläche [m²]		Erläuter- ungen
					Bereich a	Bereich b	
KG	1,00	8,00	7,00	a	56,00 m²		E1
KG (nicht unterkellert)		7,00	2,60		18,20 m²		E2
		4,50	2,30		10,35 m²		
		3,60	2,19		7,88 m²		
EG	1,00	8,00	7,00	a	56,00 m²		E1
EG (Anbau, Süd)	1,00	7,00	2,60	a	18,20 m²		E1
	1,00	4,50	2,30	a	10,35 m²		
EG (Eing., Nord)	1,00	3,60	2,19	a	7,88 m²		E1
EG (Eing., Nord)	1,00	3,40	2,19	b		7,45 m²	E1
OG	1,00	8,00	7,00	a	56,00 m²		E1
OG (Anbau, Süd)	1,00	7,00	2,60	a	18,20 m²		E1
	1,00	4,50	2,30	a	10,35 m²		
DG	1,00	8,00	7,00	a	56,00 m²	7,45 m²	
Summen der Einzelbereiche in [m²] =					288,98	7,45	
Brutto-Grundfläche gesamt (Bereiche a + b) in [m²] =					296		

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

Garage

Geschoss	Flächenfaktor / Sonderform	Länge in [m]	Breite in [m]	Bereich (a, b, c)*	Brutto-Grundfläche [m²]		Erläuter- ungen
					Bereich a	Bereich b	
EG	1,00	9,74	6,00	a	58,44 m²		E1
Summen der Einzelbereiche in [m²] =					58,44		
Brutto-Grundfläche gesamt (Bereiche a + b) in [m²] =					58		

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

Erläuterungen:

E1: vgl. Anlagen

E2: siehe Tabelle Sachwertberechnung (Splittung aufgrund Modelldarstellung u. Vorgabe GAA)



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

Geschoss	Raumbezeichnung	Faktor	Fläche in m²	NG*	Wohnfläche in m²	Nutzfläche m²	Erläuterungen
KG	Keller			WA		9,60	
KG	Keller			WA		14,00	
KG	Keller			WA		15,80	
KG	Flur/Treppe			WA		7,00	
Summe KG						46,40	
EG	Wohnzimmer			W	9,88		
EG	Küche			W	14,90		
EG	Flur/Treppe			W	7,20		
EG	Schlafzimmer			W	16,27		
EG	Diele (Nord)			W	6,32		
EG	Bad u. WC			W	7,11		
EG	Abstellraum			W	5,60		
EG	Vorraum (B/WC)			W	2,69		
EG	Diele (Süd)			W	8,79		
Summe EG					78,76		
OG	Wohn- u. Schlafzi.			W	16,27		
OG	Zimmer			W	9,88		
OG	Küche				14,90		
OG	Flur/Treppe			W	7,20		
OG	Vorraum			W	2,69		
OG	Bad u. WC			W	7,11		
OG	Abstellraum			W	5,60		
OG	Balkon überd.	0,25	10,35 m²	W	2,59		
OG	Balkon (Nord)	0,25	7,88 m²	W	1,97		
Summe OG					68,21		
Dachboden - für die Berechnung der Jahresroherträge nicht relevant, da nicht vermietbar, sondern lediglich als Nebennutzfläche verwendbar.							
Summe der Wohnflächen gem. WoFIV				W	146,97		m²
Summe der Nutzflächen für Wohnen und Arbeiten				WA		46,40	m²

* Bezeichnungen der Nutzungsgruppen (NG):

W = Wohnfläche gem. WoFIV

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



Anlage 9: Festlegung des marktüblich, nachhaltig erzielbaren Mietzinses

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

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

Bezugsgrößen:

Baujahr: bis 1948
Wohnfläche: 100 m² und mehr
Nettokaltmiete in € pro m²
Wohnfläche und Monat (Haus): 6,21 € (Mittelwert)
Nettokaltmiete in € pro m²
Wohnfläche und Monat (Wohnung): 6,09 € (Mittelwert)

Zuschlag 5 % zur räumlichen Anpassung an „A-Wohnlage Sennfeld“

Berechnung Miete:

6,21 € + Zuschlag 5 % = 6,52 -> gerundet **6,52 €/m²**

b) Garagenstellplätze

Berechnung Mietpreis Garage:

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

gewählter Wert: **50,00 €/Mon.**

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

Mietzins Wohnen:	6,52 €/m²
Garage:	50,- €/Mon.



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

Angaben für Ertragswertverfahren:

Bewirtschaftungskosten

entsprechend Anlage 3 ImmoWertV

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

Verwaltungskosten*:

Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports	gewerbliche Nutzung
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EPH/2PH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Parkplatz	
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	

Instandhaltungskosten*:

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

Mietausfallwagnis

- für Wohnnutzung 2 %
- für gewerbliche Nutzung 4 %



Auszüge aus dem ImmoWertV 2021

(Quelle: ImmoWertV 2021 mit Begründung, Tabelle 12, Seite 52)

12. Kostenkennwerte für Garagen¹⁹⁾

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²⁰⁾	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

¹⁹⁾ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart	14.1	12%
Gebäudeart	14.2 - 14.3	15%
Gebäudeart	14.4	13%

²⁰⁾ **Standardstufe 3:** Fertiggeragen; **Standardstufe 4:** Garagen in Massivbauweise; **Standardstufe 5:** individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung



Literaturverzeichnis

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

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

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

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

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

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

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

Abkürzungsverzeichnis:

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



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



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