

Amtsgericht Schweinfurt
- Abteilung für Immobilienvollstreckung -
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt

GUTACHTEN

Verkehrswert eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Carport und Garage in 97702 Münnerstadt/OT Windheim, Bischof-Arno-Straße 15, Fl.-Nr.: 602/24.



Auftraggeber :	Amtsgericht Schweinfurt–Abteilung für Immobilienvollstreckung
Aktenzeichen:	801 K 64/25
Gutachtennummer:	G 2 – 14.02.2026
Gutachteninhalt:	Seitenzahl: 49, Anlagenzahl: 8
Gutachtenausfertigungen:	2
Wertermittlungstichtag:	14.02.2026
Zu bewertende Objekte:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Carport u. Garage. in 97702 Münnerstadt/OT Windheim, Bischof-Arno-Straße 15, Fl.-Nr.: 602/24
Geschätzter Verkehrswert	<u>209.000,00 EUR</u>

Az 801 K 64/25 – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Carport u. Garage
in 97702 Münnerstadt/OT Windheim, Bischof-Arno-Straße 15, Fl.-Nr.: 602/24.

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
	GUTACHTENAUFTRAG.....	4
	AUFTRAGGEBER.....	4
	GLÄUBIGER-/IN, VERFAHRENSBEVOLLMÄCHTIGTE.....	4
	SCHULDNER-/IN.....	4
	WEITERE BETEILIGTE	4
	EIGENTÜMER.....	4
	NUTZER	4
	ORTSBESICHTIGUNG	4
	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	4
	WESENTLICHE ARBEITSUNTERLAGEN/AUSKÜNFTE.....	5
2.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	5
	PRIVATRECHTLICHE SITUATION	5
	<i>Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten</i>	<i>5</i>
	<i>Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten.....</i>	<i>5</i>
	ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	5
	<i>Bauplanungsrecht</i>	<i>5</i>
	<i>Bauauflagen/baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen</i>	<i>7</i>
	<i>Denkmal-/Ensembleschutz und Baulasten.....</i>	<i>7</i>
	<i>Grunddienstbarkeiten.....</i>	<i>7</i>
	<i>Entwicklungszustand</i>	<i>7</i>
	<i>Beitrags-/abgabenrechtlicher Zustand</i>	<i>7</i>
	<i>Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG</i>	<i>8</i>
	LAGE	8
	<i>Regional.....</i>	<i>8</i>
	<i>Örtlich.....</i>	<i>9</i>
	<i>Größe</i>	<i>9</i>
	<i>Gestalt</i>	<i>9</i>
	<i>Topographie.....</i>	<i>9</i>
	<i>Aldlasten</i>	<i>9</i>
	BEBAUUNG	10
	<i>Baujahr.....</i>	<i>10</i>
	<i>Konzeption</i>	<i>10</i>
	<i>Zusammenfassung des Gebäudezustands</i>	<i>14</i>
	WERTERMITTLUNG	15
	VERKEHRSWERTDEFINITION.....	15
	VERFAHRENSÜBERSICHT	15
	BODENWERT.....	16
	SACHWERTWERTERMITTLUNG.....	17
	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	22
	VERKEHRSWERT.....	27
	LITERATURVERZEICHNIS UND RECHTSGRUNDLAGEN	28
	ANLAGEN	29
	ANLAGE 1: ÜBERSICHTSKARTE.....	29
	ANLAGE 2: LAGEPLAN	30
	ANLAGE 3: GRUNDRISSE.....	31
	ANLAGE 4: ANSICHTEN.....	34
	ANLAGE 5: SCHNITTE	36

ANLAGE 6: FOTOS – AUßENAUFNAHMEN DES ANWESENS IN 97702 MÜNNERSTADT/OT WINDHEIM, BISCHOF- ARNO-STRASSE 15, FL.-NR.: 602/24.....	37
ANLAGE 7: FOTOS – INNENAUFNAHMEN DES ANWESENS IN 97702 MÜNNERSTADT/OT WINDHEIM, BISCHOF- ARNO-STRASSE 15, FL.-NR.: 602/24.....	40
ANLAGE 8: ENERGIEAUSWEIS	49

1. Allgemeine Angaben

Gutachtenauftrag

Der Verkehrswert eines Wohnhauses auf dem Flurstück Fl.-Nr.: 602/24 in 97702 Müñnerstadt/OT Windheim, Gemarkung Windheim, Bischof-Arno-Straße 15, wurde im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens geschätzt.

Auftraggeber

Amtsgericht Schweinfurt
Abteilung für Immobilienvollstreckung
Az.: 801 K 64/25
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt

Gläubiger-/in, Verfahrensbevollmächtigte

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Schuldner-/in

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Weitere Beteiligte

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Eigentümer

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Nutzer

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung, am 14.02.2026, nicht fertig gestellt und unbewohnt.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 14.02.2026 von 10:10 bis 11:00 Uhr durchgeführt.

Anwesende:

- Petra Wolf, Sachverständige für Immobilienbewertung
- Assistent der Sachverständigen
- Schuldnerin in Begleitung von Eltern und Lebenspartner.

Am Ortsbegehungstermin wurde das Anwesen von innen und außen besichtigt. Vom zuständigen Insolvenzverwalter wurden die Hausschlüssel zum Zwecke der Ortsbegehung bereit gestellt; die Schlüsselerückgabe erfolgte am 16.02.26 durch die Sachverständige mit Einwurf in den Briefkasten des Insolvenzverwalters; die Empfangnahme der Schlüssel wurde der Sachverständigen per Telefonat mit der Insolvenzverwaltung am 17.02.2026 bestätigt.

Wertermittlungstichtag

Als Wertermittlungstichtag wurde der 14.02.2026 festgelegt.

Wesentliche Arbeitsunterlagen/Auskünfte

- Grundbuchauszug - Amtsgericht Bad Kissingen, Grundbuch von Windheim, Blatt 1090, bereit gestellt durch das Amtsgericht Schweinfurt, den Auftraggeber des Gutachtens.
- Katasterauszug, Lageplan, ausgehändigt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen - Außenstelle Bad Neustadt/Saale, am 04.02.2026.
- Die Außenabmessungen der auf dem Flurstück 602/24 vorhandenen baulichen Anlagen sind dem Lageplan und der genehmigten Bauakte entnommen worden. Letztere wurden zum Zwecke der Gutachtenerstellung von der Schuldnerin in digitaler Form übersendet.
- Auskünfte über die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation, sowie des beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustandes wurden bei der Stadtverwaltung Münnerstadt und beim Landratsamt des Landkreises Bad Kissingen eingeholt.
- Die Bodenwertermittlung erfolgte in Entsprechung zum Telefonat mit dem Gutachterausschuss des Landkreises Bad Kissingen, Herr Klenkert, am 26.03.2026, um 12:39 Uhr, welcher auf die Bodenrichtwertveröffentlichung (Stand 01.01.2024) Bezug nimmt.

2. Rechtliche Grundlagen

Privatrechtliche Situation

Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten

Betreffend das Flurstück 602/24 waren aus dem Grundbuch von Windheim Blatt 1090, zum Wertermittlungstichtag, dem 14.02.2026, in Abteilung II des Grundbuches in Bezug auf Rechte keine Eintragungen ersichtlich.

Des Weiteren ist anzumerken, dass Grundbucheintragungen der zweiten und dritten Abteilung in diesem Gutachten unberücksichtigt bleiben.

Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten

Das Vorhandensein von Rechten und Lasten, die aus dem Grundbucheintrag nicht hervorgehen, ist nicht bekannt.

Öffentlich rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festlegungen im Flächennutzungsplan

Existiert.

Das Flurstück 602/24 ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münnerstadt als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Dies wurde von der Verwaltung der Stadt Münnerstadt, Herr Frank Mauer – Verwaltungsamtsrat, Leiter Fachgebiet II, sowohl in einem Telefonat, am 23.03.2026 um 11:50 Uhr, als auch schriftlich, in der E-Mail vom 23.03.2026 um 15:06 Uhr, mitgeteilt.

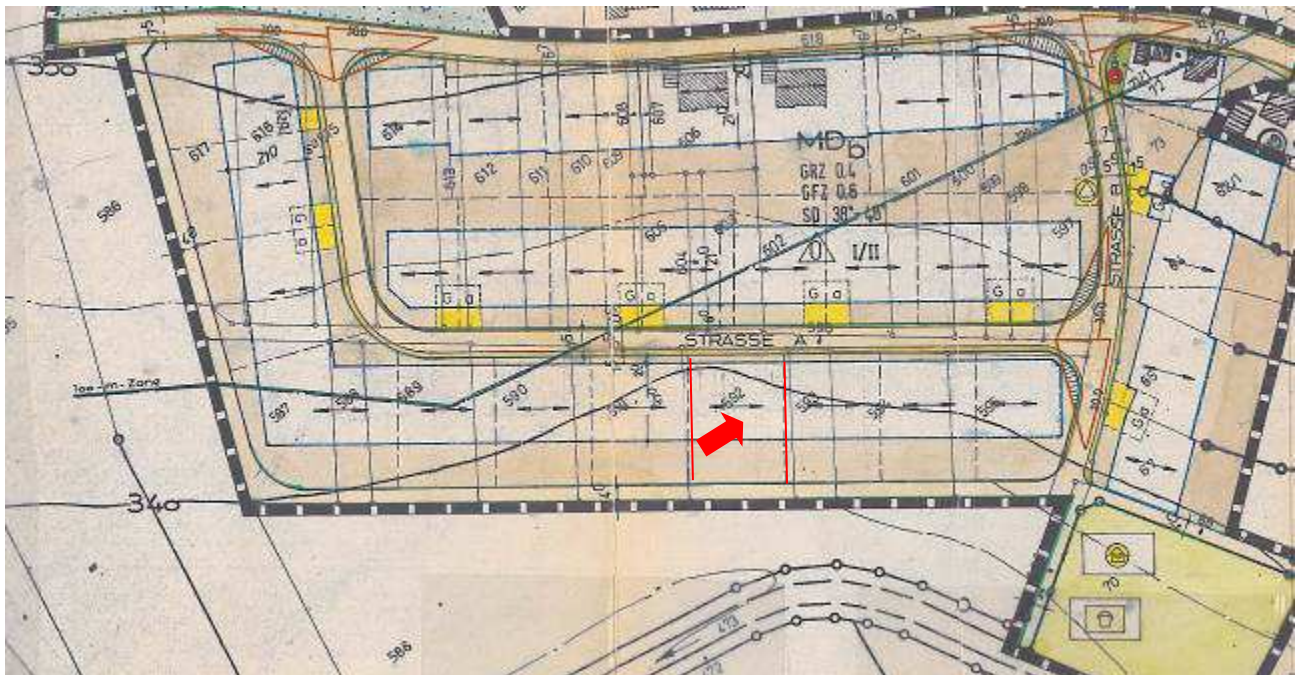
Bestätigt wurde diese Aussage durch das Bauamt von Münnerstadt, Verwaltungsfachangestellte Frau Elke Schmidt, E-Mail vom 23.03.2026 um 16:04 Uhr.

Festlegungen im Bebauungsplan

Gemäß telefonischer Auskunft (E-Mail) der Bauverwaltung der Stadt Münnerstadt, Herr Mauer, am 23.05.2026 um 11:50 Uhr, liegt das Grundstück der Flurnummer 602/24 im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (BPlan) mit der Bezeichnung „Am Hohner Weg“, der am 13.11.1985 in Kraft getreten ist. Es handelt sich um einen qualifizierten BPlan, in welchem das Flurstück 602/24 liegt. Anzumerken ist, dass im Zuge der Erschließung des Baugebietes neue Flurnummern gebildet wurden.

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines MD – Gebietes (Dorfgebiet nach § 5 BauNVO) innerhalb der gestrichelten Umrandung der Flurnummer 592 des Urplans von 1985. Dies wurde telefonisch mit Herrn Mauer durch einen Abgleich mit dem aktuellen Lageplan am 23.03.26 verifiziert.

Ein Auszug aus dem BPlan von 1985 ist nachstehend aufgeführt. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Pfeil markiert.



Quelle: <https://atlas.bayern.de/?c=578858,5569023&z=17&r=0&l=atkis,26d2b2b8-3944-4a49-aec2-59f827d9aa9e&crh=true,1125318.273962,6492831.520952&fir=1125287.281121,6492918.444310&mid=5>, Zugriff am 23.03.2026 um 11:50 Uhr.

Weitere Informationen und textliche Festsetzungen können im Netz unter dem oben angegebenen Link abgerufen werden.

Bauordnungsrecht

Baugenehmigungen

Baugenehmigung, erteilt am 02.02.2021, mit Bescheid des Landratsamtes Bad Kissingen, Bauverzeichnis-Nr.: 2021/41.

Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich folgender Satzungen:

Abwasser

Entwässerungssatzung EWS der Stadt Münnerstadt vom 06.11.1996

Entwässerungssatzung Beitrags und Gebührensatzung (BGS – EWS) der Stadt Münnerstadt vom 01.03.2000 einschließlich Änderungen - Stand 16.12.2010.

Entwässerungssatzung Beitrags und Gebührensatzung (BGS – EWS) der Stadt Münnerstadt vom 01.03.2000 einschließlich Änderungen - Stand 01.01.2011.

Wasser

Wasserabgabesatzung – Beitrags-u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Münnerstadt (BGS-EWS) Änderung vom 05.11.2024.

Wasserabgabesatzung – Beitrags-u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Münnerstadt (BGS-EWS) Änderung vom 01.12.2015.

Wasserabgabesatzung – Beitrags-u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Münnerstadt (BGS-EWS) vom 14.11.2000 mit Änderung vom 01.01.2011.

Wasserabgabesatzung – Beitrags-u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Münnerstadt (BGS-EWS) vom 01.03.2000 mit Änderung vom 16.12.2010.

Wasserabgabesatzung - WAS der Stadt Münnerstadt vom 06.11.1996.

(Quelle: <https://www.muennerstadt.de/rathaus/downloadportal/satzungen-verordnungen/>, Zugriff am 05.04.2026 um 12:27 Uhr).

Bauauflagen/baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bauauflagen bzw. baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

Denkmal-/Ensembleschutz und Baulasten

Das Anwesen in 97702 Münnerstadt/OT Windheim, Bischof-Arno-Straße 15, Fl.-Nr.: 602/24 steht nicht unter Denkmalschutz.

Grunddienstbarkeiten

Betreffend das Flurstück 602/24 war gemäß dem Grundbuchauszug Amtsgerichts Bad Kissingen im Grundbuch von Windheim, Blatt 1090, zum Wertermittlungstichtag, dem 14.02.2026, in Abteilung II des Grundbuches, keine Eintragung von Grunddienstbarkeiten vorhanden.

Entwicklungszustand

Gemäß § 3 Abs.4 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) wird das Grundstück der Flurnummer 602/24 der Flächenkategorie „Baureifes Land“ zugeordnet. Es handelt sich somit um eine Fläche von 939 m², die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

Beitrags-/abgabenrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft (E-Mail vom 23.03.2026 um 16:04 Uhr) der Bauverwaltung von Münnerstadt, Frau Elke Schmidt, ist die Grundsteuer B für das Jahr 2026 (2 x 26,76 € + 1 x 26,76 €) offen.

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Bad Kissingen (E-Mail), Bauservice, Frau Kerstin Bühner, am 31.03.2026, um 06:24 Uhr, gilt für das Bewertungsobjekt in Hinblick auf die Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG Folgendes:

„§ 17 WoBindG regelt die Eigenschaft öffentlich gefördert bei Wohnungen, die aufgrund öffentlicher Mittel als Darlehn bewilligt wurden. Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden keine öffentlichen Mittel im Rahmen von Mietwohnungsbau bewilligt.“

Lage

Regional

Das zu bewertende Anwesen befindet sich in Windheim, einem Gemeindeteil der Stadt Münnerstadt und liegt in Bayern im unterfränkischen Landkreis Bad Kissingen. Windheim, mit seinen aktuell ca. 354 Einwohnern, bildet den westlichsten Ortsteil der Stadt Münnerstadt. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 8 km. Öffentliche Bildungseinrichtungen sind in Windheim nicht vorhanden. Der nächste Kindergarten befindet sich im Ort Reichenbach, der östlich von Windheim in einer Distanz von ca. 4 km liegt. Schulische Einrichtungen gibt es in Münnerstadt; dazu zählen z. B. Grundschule, Mittelschule, Gymnasium, sowie das Berufsbildungszentrum Münnerstadt und das Bundesausbildungszentrum der Bestatter. Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs haben die Windheimer ebenfalls in Münnerstadt. Dasselbe gilt für die medizinische Versorgung in Form von Arztpraxen und Apotheken. Das Thoraxzentrum des Bezirks Unterfranken hat in Münnerstadt ebenfalls seinen Sitz. Windheim ist idyllisch, jedoch etwas abseits gelegen. Freizeitaktivitäten kann man in der Natur oder auch im örtlichen Sportverein nachgehen. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist per Bus gegeben; jedoch ist der Busfahrplan weit getaktet, was wiederum die PKW-Nutzung nahe legt. Ab Münnerstadt ist der Zustieg zur Bahn möglich. Eine Autobahnzufahrt (A 71) ist in Münnerstadt ebenfalls vorhanden.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass Windheim zwar landschaftlich reizvoll, jedoch etwas abgeschieden gelegen ist. Von Interesse mag der Ort jedoch für Pendler sein, die beispielsweise im Industriestandort Schweinfurt arbeiten, der südlich von Windheim gelegen ist und nach ca. 30 km angefahren werden kann. Die schnelle Erreichbarkeit des Industriezentrums über die Autobahn und die vergleichsweise günstigen Bodenpreise in Windheim (40-45 €/m²) bieten auch mittleren Einkommensgruppen die Möglichkeit den „Traum vom Eigenheim“ zu verwirklichen.

Genanntes spiegelt sich auch in den Einwohnerzahlen, welche telefonisch am 23.03.2026 bei der Verwaltung der Stadt Münnerstadt eingeholt wurden:

Einwohnerzahlen von Windheim und der Stadt Münnerstadt für Personen mit Hauptwohnsitz in den vergangenen fünf Jahren (Stichtag jeweils der 31.12.):

- Stadt Münnerstadt mit Ortsteilen:

- 2021: 7.511 Einwohner
- 2022: 7.662 Einwohner
- 2023: 7.630 Einwohner
- 2024: 7.640 Einwohner
- 2025: 7.605 Einwohner

Einwohnerzuwachs im Verlauf der zurück liegenden fünf Jahre: + 1,25 %

- **Windheim:**

- 2021: 339 Einwohner
 - 2022: 344 Einwohner
 - 2023: 359 Einwohner
 - 2024: 351 Einwohner
 - 2025: 354 Einwohner
- Einwohnerzuwachs im Verlauf der zurück liegenden fünf Jahre: + 4,42 %

Örtlich

Das zu bewertende Anwesen befindet sich innerorts von Windheim in einem Bereich, der überwiegend von Wohnbebauung mit Ein- u. Zweifamilienhäusern geprägt ist.

Grundstück

Größe

Entsprechend Grundbuchauszug und Angaben des Flurstücks- und Eigentüternachweises aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen, mit Außenstelle Bad Neustadt/S., besitzt das Grundstück in 97702 Münnernstadt/OT Windheim, Bischof-Arno-Straße 15, Fl.-Nr.: 602/24, eine amtliche Fläche von 939 m². Als tatsächliche Nutzung ist für das Flurstück 602/24 im Grundbuch „Ödland“ eingetragen.

Gestalt

Das Flurstück 602/24 besitzt annähernd die Form eines Rechtecks.

Topographie

Das Gelände des Flurstücks 602/24 fällt von Nord nach Süd.

Altlasten

Bezug nehmend auf das Schreiben (E-Mail vom 23.03.2026 um 16:04 Uhr) der Bauverwaltung der Stadt Münnernstadt, Frau Elke Schmidt - Verwaltungsfachangestellte – liegt kein Altlastenverdacht vor.

Bestätigt wurde genannte Aussage durch das Schreiben (E-Mail am 26.03.2026 um 16:37 Uhr) des Landratsamtes Bad Kissingen, Frau Alexandra Schmidt – Fachbereich Umweltschutz, Bodenschutz & Altlasten und Wasserrecht wie folgt:

„Der Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen sind auf dem Grundstück Fl. Nr. 602/24 (rot markiert) der Gemarkung Windheim/Münnernstadt (Lage: Bischof-Arno-Straße 15, 97702 Windheim/Münnernstadt) zum aktuellen Stand keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Das Grundstück wurde daher nicht in das Altlastenkataster aufgenommen. Ob sich auf dem Grundstück tatsächlich Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderung befinden, kann nur durch entsprechende Bodenuntersuchungen festgestellt werden.“



Quelle: untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen, Frau Alexandra Schmidt, per E-Mail übermittelt am 26.03.2023 um 16:37 Uhr.

Bebauung

Baujahr

Wohnhausbau 2021 – mit Bezugnahme auf Baugenehmigung, erteilt durch das Landratsamt Bad Kissingen, Bauverzeichnis-Nr.: 2021/41, genehmigt am 02.02.2021.

Konzeption

Das zu bewertende Gebäude ist in Mischbauweise erstellt und voll unterkellert. Der Kellerbereich ist massiv ausgeführt. Der darüber befindliche Wohnbereich besteht aus einer Holzrahmenkonstruktion. Die PKW – Einzelgarage ist massiv hergestellt. Ein Carport verbindet den Wohnbereich mit der Garage. Haupteingang und Pkw-Abstellplätze sind straßenseitig

ausgerichtet und der Bischof-Arno-Straße zugewandt. Die in das Kellergeschoss integrierte Einliegerwohnung hat ihren Zugang auf der gegenüberliegenden Seite. Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erd- u. Dachgeschoss, wobei das Erdgeschoss für das Wohnen und das Dachgeschoss für das Schlafen ausgelegt ist. Räumlich ist das Erdgeschoss in Eingangsbereich, Diele, Tageslichtbad, Gästezimmer, Wohn-/Essbereich und separate Küche mit daran angeschlossenen Vorratsraum unterteilt. Eine Türe im EG stellt die direkte Verbindung zu den PKW-Unterstellplätzen her. Über eine Treppe – planerisch vorgesehen ist eine Holztreppe – ist das Dachgeschoss mit drei Kinderzimmern, einem weiteren Schlafzimmer mit daran angeschlossener Ankleide und einem Tageslichtbad zugänglich. Bezüglich der sanitären Anlagen ist anzumerken, dass die Toiletten nicht separat angelegt, sondern jeweils in den Badbereich integriert sind. Gemäß der Planung gelangt man vom Erdgeschoss über eine Außentreppe, die noch zu realisieren ist, in den Garten. Die Einliegerwohnung bildet im Keller eine räumlich in sich abgeschlossene Einheit. Zudem umfasst der Keller weitere Keller-, Abstell- u. Technikräume. Das Raumkonzept der Einliegerwohnung sieht einen Eingangsbereich mit Garderobe, ein Tageslichtbad, einen Abstellraum, ein Schlafzimmer sowie einen Bereich für Kochen/Essen/Wohnen mit Zugang und Blick ins Grüne vor. Die direkte Verbindung hierzu bildet eine Terrassentüre. Gleiches gilt für den Gartengeräteraum, der ebenfalls gartenseitig ausgerichtet und über eine Terrassentüre zugänglich ist.

Fundamentierung

Entsprechend Begutachtung durch Augenschein zum Zeitpunkt der Ortsbegehung, am 14.02.2026, frostfreie und tragfähige Gründung der Fundamente (Streifen- u. Einzelfundamente).

Bodenplatten

Betonbodenplatte, laut Eingabeplanung mit 12 cm Wärmedämmung unter Betonsohle.

Außenwände

Laut Baubeschreibung der Baugenehmigung sind die Außenwände wie folgt ausgeführt:

KG: 36,5-er Hlz-Ziegelsteine mit mineral. Putz, sowie hangseitig 24-er Stahlbetonaußenwände mit 12,5 cm Dämmung.

EG u. DG: Holzrahmenkonstruktion, Oberputz, 60 mm Pavatex, 20 cm KVB-Holzrahmen, 200 mm Mineralwolldämmung WLG 035, 15 mm OSB-Platte, 15 mm Gipsplatte.

Innenwände

Lt. Baueingabeplänen im Keller massiv, in EG u. DG Holzrahmenkonstruktion, Garagenwände massiv.

Geschoßdecke

Entsprechend Angaben aus der Baubeschreibung der Baugenehmigung:

KG: Stahlbetonmassivdecke.

EG: Massivholzdecke, d = 20 cm.

Treppen

Laut Baubeschreibung der Baugenehmigung:

KG: Stahlbetonmassivtreppe mit Fliesenbelag.

EG: Treppe in Holzkonstruktion.

Dach

Laut Baubeschreibung der Baugenehmigung:

Tragwerk des Daches

Satteldach in Holzkonstruktion, Dachneigung 22 Grad, Querhäuser mit Alublecheindeckung mit 12 Grad Dachneigung, Garage und Carport als Pultdach in Holzkonstruktion mit 7 Grad Dachneigung.

Dachhaut und Dämmstoffe

Wohnhaus mit 22 Grad – Ziegeleindeckung rot-rotbraun, 230 mm Mineralwoll-Zwischensparrendämmung mit Hinterlüftung, Querhäuser mit Alublecheindeckung-12 Grad. Garage und Carport mit Trapezblecheindeckung, ohne Dämmung, DN 7 Grad.

Heizung

Wohnhaus:

Energieausweis:

Bei der Ortsbegehung, welche am 14.02.2026 stattgefunden hat, wurde ein vorläufiger Energieausweis vorgelegt, welcher in Anlage 8 des Gutachtens aufgeführt ist.

Gemäß telefonischer Angabe des zuständigen Kaminkehrers, am 23.03.2026, um 14:00 Uhr, ist für das zu bewertende Anwesen keine Messbescheinigung existent. Der Kaminkehrer gibt an, dass aktuell für das Bewertungsobjekt keine Feuerstelle angemeldet ist und somit von Seiten des Schornsteinfegers keine Verpflichtung zum Betreten des Anwesens bestehe.

Heizungstechnologie:

Es liegt der Nachweis für ein KfW – Effizienzhaus gemäß Einsparverordnung (EnEV 2014) vor.

Der Sondernachweis für ein KfW Effizienzhaus 40 ist eingehalten.

Es ist eine Flächenheizung/Fußbodenheizung vorgesehen.

Laut Baugenehmigung des Landratsamtes Bad Kissingen vom 02.02.2021 werden in Bezug auf Feuerungsanlagen und Brennstofflagerung folgende Angaben gemacht:

- Feuerstätte: Wärmepumpe mit Be- u. Entlüftung mit Wärmerückgewinnung ca. 8 KW.
- Abgasleitung und Kamine (Schornsteine): 1 Fertigteilschornstein – wärme gedämmt mit Hinterlüftung - daran anzuschließende Feuerstätten: 1 Stückholzofen im EG – lichter Querschnitt: Runddurchmesser 18 cm.
- Brennstofflagerung: Art des Brennstoffs: Stückholz, Lagermenge ca. 5 m³, Lagerort: im UG: Gartengerätelageraum.

Zudem ist auf dem Garagendach eine PV-Anlage installiert. Anzahl der Module: 28, Fläche je Modul 2 m², Gesamtfläche PV 56 m², gesamte Peakleistung/Nennleistung der PV-Anlage 10,00 KWp. Die PV-Anlage ist seit dem 15.04.2022 in Betrieb genommen worden.

Aus der Abrechnung der Bayernwerk Netz GmbH geht hervor, dass im Abrechnungszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024 für die Stromeinspeisung ein Guthaben von 580,97 € erzielt wurde. Im Zeitraum 01.01.25 – 09.12.2025 wurde eine Einspeisevergütung in Höhe von 313,05 € erzielt. Insgesamt hat sich gemäß der Abrechnung des Jahres 2025 hieraus ein Guthaben in Höhe von 894,02 € ergeben. Die PV – Anlage findet in der Berechnung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) Berücksichtigung.

Keine weiteren Angaben zur Heizungstechnik, insbesondere wie die genannten Module aus PV-Anlage, Wärmepumpe u. Stückholzheizung zu einer Hybridheizung kombiniert wurden.

Sanitär/Warmwasser

EG, DG u. KG Tageslichtbäder. Zusätzlich Toilettenvorrichtung im Kellerraumbereich.

Elektrik

Elektrische Anlagen-/Elektrokästen im Kellerbereich.

Fenster

Kunststoffrahmenfenster mit 3-fach-Verglasung; KfW Effizienzhaus 40.

Türen

Außentüren KfW Effizienzhaus 40 Standard.

Innentüren noch einzubauen.

Fußbodenbeläge und Fußbodenaufbau

Fußbodenaufbau laut Baubeschreibung der Baugenehmigung:

EG: 120 mm Wärme-/Trittschalldämmung, 7 cm Zementestrich einschl. Fußbodenheizrohre und Fliesenbelag.

UG wie EG, jedoch 100 mm Wärmedämmung und Feuchtigkeitssperre, sowie 120 mm Wärmedämmung unter Betonsohle.

DG: keine Angaben.

Wandverkleidung innen

Wände im Rohbauzustand - unverkleidet.

Deckenverkleidungen

Decken im Rohbauzustand – unverkleidet.

Fassade

Verputzt.

Hausschwamm

Bei Ortsbegehung – durch Beobachtung mit Augenschein nicht feststellbar.

Schimmelpilz

Nicht existent.

Sonstige Einbauten/Maschinen

Bau-/Dämmstoffe im Haus eingelagert.

Gewerbebetrieb

Nicht existent.

Fremdeigentum

Keine Angaben.

Außenbereich

Der Außenbereich umfasst laut Baugenehmigung 3 Stellplätze mit befestigter, noch herzustellender Zufahrt, befestigte noch zu realisierende Zugangswege zu den Hauseingängen, eine massiv ausgeführte Terrassenteilüberdachung, welche gleichzeitig als Balkon des Erdgeschosses fungiert und einer Absturzsicherung durch ein Geländer bedarf, sowie eine noch zu errichtende Außentreppe vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss mit Kellerterrasse und Grünflächen.

Zusammenfassung des Gebäudezustands

Zustand Fundamentierung

Gemäß den vorliegenden Baueingabeplanungen ist eine ordnungsgemäße Gründung in frostfreier Tiefe erfolgt. Das Vorhandensein von Gebäudeschiefstellungen konnte bei der Ortsbegehung mit bloßem Augenschein nicht festgestellt werden. Bodenabgrabungen zur Überprüfung des Fundamentierungszustandes hätten den Gutachtenrahmen überschritten und sind aus diesem Grund nicht erfolgt. Eine Haftung hinsichtlich des Zustandes der Fundamentierung wird von der Gutachterin ausgeschlossen.

Zustand Gebäudehülle

Wohnhaus: Intakte Gebäudehülle gemäß Begutachtung durch Augenschein am 14.02.2026. Die Gebäudeumfassungswände sind verputzt, Fenster u. Türen mit Ausnahme des Garagentors eingebaut; der Innenbereich ist vor äußeren Witterungseinflüssen geschützt.

Zustand Dach

Wohnhaus: Gemäß der Begutachtung durch Augenschein am 14.02.2026 regensicher.

Zustand Heizung

Wohnhaus: Es wird auf den Unterpunkt Heizung verwiesen.

Der Kaminkehrer gibt an, dass aktuell für das Bewertungsobjekt keine Feuerstelle angemeldet ist und somit von Seiten des Schornsteinfegers keine Verpflichtung zum Betreten des Anwesens bestehe.

Die PV-Anlage ist laut Abrechnung der Bayernwerk Netz GmbH (Stromeinspeisungsvergütung der Jahre 2024 u. 2025) am 15.04.2022 in Betrieb genommen worden.

Zustand Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen laut Planeingabe einen Terrassenbereich mit Terrassenteilüberdachung für die Einliegerwohnung im Kellergeschoss. Die Terrassenteilüberdachung resultiert aus dem gartenseitigen Balkon des Erdgeschosses mit daran angeschlossener Außentreppe. Befestigte Zugangswege zum Haus und Zufahrten für die Einzelgarage und den Carport, sowie ein PKW – Außenstellplatz kommen ebenfalls hinzu. Insgesamt sind auf dem Grundstück 3 PKW-Stellplätze vorgesehen. Für die Herstellung der Außenflächen bieten sich Grünanlagen und Hangterrassierungen an. Die Außenanlagen sind noch zu realisieren. Genannter Zustand findet bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) Berücksichtigung.

Zustand innen

Am Ortstermin, dem 14.02.2026, war der Innenbereich zugänglich. Der Innenausbau ist noch fertig zu stellen. Dies umfasst das Fertigstellen der technischen Anlagen wie z.B. der Heizung, den Einbau von Wand, Decken u. Fußbodenbekleidungen, die Fertigstellung der sanitären Anlagen mit dem Einbau der sanitären Einrichtungsgegenstände, den Einbau der Innentüren, den Ausbau der Bautreppe zum Dachgeschoss, welche lt. Planeingabe durch eine Holztreppe ersetzt wird. Der noch fertig zu stellende Anteil wird im Gutachten entsprechend Begutachtung durch Augenschein und sachverständiger Würdigung der Situation vor Ort in Höhe von 38 % der gesamten Herstellungskosten angesetzt und findet in der Berechnung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) Berücksichtigung.

Wertermittlung

Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der zum Bezugszeitpunkt der Verkehrswertermittlung auf dem Immobilienmarkt zu erzielen wäre. Die Grundlage für die Verkehrswertermittlung bilden hierbei die rechtlichen Gegebenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des zu bewertenden Objekts, sowie die Lage auf dem Grundstücksmarkt. Des Weiteren erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse.

Verfahrensübersicht

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) definiert drei Wertermittlungsverfahren:

- 1.) Vergleichswertverfahren (§§24-26 ImmoWertV21)
- 2.) Ertragswertverfahren (§§27–34 ImmoWertV21)
- 3.) Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV21)

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren als Grundlage für die Verkehrswertermittlung eignet sich für solche Immobilien, bei denen eine ausreichende Menge an Vergleichsobjekten vorhanden ist, die aufgrund ihrer Werthaltigkeit mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen und verglichen werden können. Aus diesem Grund ist es sinnvoll das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken heranzuziehen. Weniger passend ist dieses Verfahren jedoch für Unikate, die aufgrund ihrer Lage und Konzeption speziell sind und deswegen nur unzureichend mit anderen Objekten abgeglichen werden können.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird dann angewendet, wenn für eine Immobilieninvestition die Ertragserzielung im Vordergrund steht. Bei solchen Immobilieninvestitionen handelt es sich meist um Wohnbauten ab drei Wohneinheiten, um gewerbliche Immobilien und Betreiberimmobilien wie z.B. Krankenhäuser, Freizeitimmobilien und Hotels.

Sachwertverfahren

Die Verwendung des Sachwertverfahrens ist dann sinnvoll, wenn die Immobilie eigen genutzt wird und nicht der Ertragsgedanke im Vordergrund steht. Dies trifft z.B. auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu, die zur Eigennutzung verwendet werden.

Verfahrenswahl

Maßgebend ist im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren, da es sich bei dem zu bewertenden Wohnhaus mit Einliegerwohnung um ein Objekt handelt, das auf Eigennutzung ausgerichtet ist. Dies zeigt sich in einer Planung, welche individuelle Bauherrenwünsche und Vorstellungen offensichtlich werden lässt. Dem Ertragsgedanken kommt dabei eher untergeordnete Bedeutung zu. Um das Ergebnis des Sachwertverfahrens auf Plausibilität zu überprüfen wurde es mit dem Ertragswertverfahren gegen gerechnet.

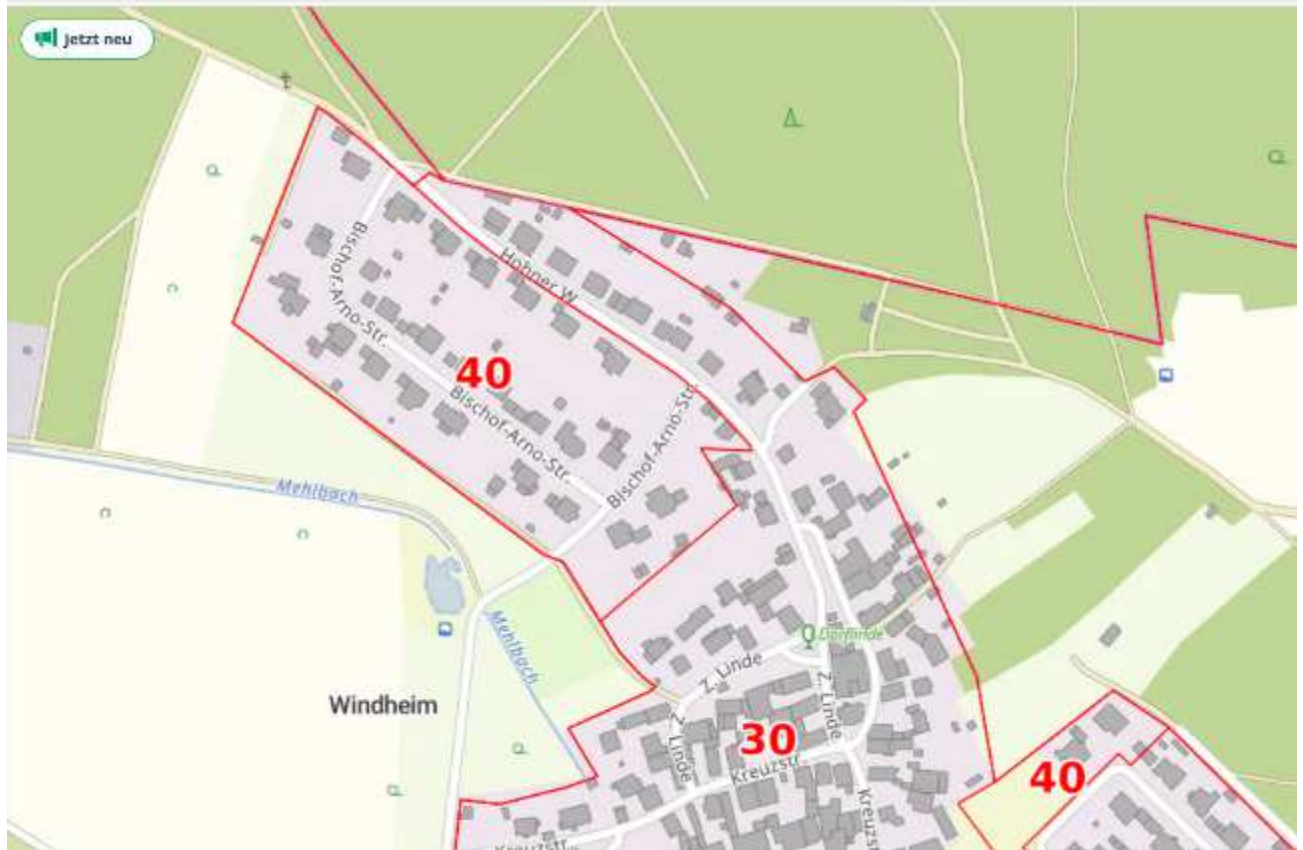
Bodenwert

Die Grundstücksgröße des Flurstücks 602/24 in 97702 Münnerstadt/OT Windheim, Bischof-Arno-Straße 15, umfasst eine Fläche von 939 m².

Die Bodenwertermittlung wird durchgeführt auf der Grundlage der Übersicht über die Richtwerte von Grundstücken (§ 196 BauGB) des Landkreises Bad Kissingen, Stand 01.01.2024, welche vom dortigen Gutachterausschuss veröffentlicht wird.

Gemäß telefonischer Angabe des Gutachterausschusses des Landkreises Bad Kissingen, Herr Fuchs am 23.03.2026, Herr Fuchs, ist für das Flurstück 602/24 ein Bodenrichtwert in Höhe von 40 €/m² incl. Erschließungsbeiträge angesetzt (Stichtag 01.01.24).

Die unten stehende graphische Darstellung ist im Netz einsehbar und belegt diesen Wert.



(vgl.: https://atlas.bayern.de/?c=579025,5568988&z=17&r=0&l=atkis,a818e80e-78b7-4b21-8c15-d5f8abe6c420&t=pl_bau&mid=2; Zugriff am 26.03.2026 um 12:24 Uhr).

Gemäß einem weiteren Telefonat mit dem Gutachterausschuss des Landkreises Bad Kissingen, Herr Klenkert, am 26.03.2026 um 12:39, bedarf der Preisanstieg für Grundstückspreise in den vergangenen 2 Jahren der Berücksichtigung durch einen Bodenrichtwertaufschlag in Höhe von 5 € auf den Wert aus der Veröffentlichung des Jahres 2024. Der aktuelle Bodenrichtwert wird in der weiteren Berechnung mit 45 €/m² angesetzt.

Für das Flurstück 602/24 ergibt sich somit ein Bodenwert wie folgt:
 $939 \text{ m}^2 \times 45,00 \text{ €/m}^2 = 42.255 \text{ €}.$

Der Bodenwert wird gerundet mit **42.000 €** festgestellt.

Sachwertwertermittlung

Bauwert Wohnhaus

Kostenkennwert – frei stehendes Einfamilienhaus, mit Keller, Erdgeschoss u. ausgebautem Dachgeschoss – Gebäudeart 1.01 – 900 €/m²; Standardstufe 3/4.
BGF gesamt = 454,38 m²

Teilfertiggestelltes Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Einzelgarage u. Carport für 1 PKW sowie 1 Außenstellplatz, Fertigstellungsanteil ca. 62 %. Die Teilfertigstellung findet bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) Berücksichtigung.

Anmerkung zum Herstellungswert der baulichen Anlagen:

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der Normalherstellungskosten ermittelt. Dabei handelt es sich um Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 (NHK 2010), welche durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland wiedergeben. Die Normalherstellungskosten errechnen sich in Abhängigkeit von Gebäudetyp, Gebäudestandard, Kostenkennwerten und weiteren Hinweisen. Beachtet werden muss außerdem, dass sich die Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, wohingegen der Wertermittlungstichtag im Jahr 2026 liegt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich gemäß dem vorliegenden Datenmaterial um ein Wohnhaus in Mischbauweise mit massiver Ausführung im Kellerbereich und Holzrahmenkonstruktion in den darüber liegenden Geschossen. Unter Zugrundelegung der ImmoWertV21 § 36 ist ein Regionalfaktor in der Berechnung mit einzukalkulieren, welcher Modellparameter zur Anpassung des Landkreises Bad Kissingen ist. Gemäß telefonischer Angabe des Gutachterausschusses Bad Kissingen, Herr Philipp Klenkert, am 02.04.2026, um 11:59 Uhr, ist jedoch kein Regionalfaktor beschlossen und hinterlegt worden, so dass hierfür in der nachfolgenden Berechnung ein Wert in Höhe von 1,00 anzusetzen ist. Auf der Basis einer sachverständigen Würdigung der Standardmerkmale, welche in der ImmoWertV21, Anlage 4/III angegeben sind, ist für das Bewertungsobjekt ein Gebäudestandard maßgebend, welcher überwiegend der Stufe 3/4 zuzuordnen ist.

Unter Berücksichtigung von Hausart, Hauskonzeption und Gebäudestandard der Stufe 3/4 ergibt sich für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der ImmoWertV21, Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1), eine 80-jährige Gesamtnutzungsdauer.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses auf dem Flurstück 602/24 beträgt **454,38 m²**.

Preisindex IV. Quartal 2025 (Basisjahr 2021 = 100) 135,0

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, IV. Quartal 2025 Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden)

Zur Plausibilisierung:

<https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/BPI-LR.jsp>, Zugriff am 05.04.2026;

<https://www.light-soft.de/bindex.htm>; Zugriff am 05.04.2026;

Preisindex 2010 (Basisjahr 2021 = 100) 70,8

Anmerkung zur Indizierung der Normalherstellungskosten NHK 2010 auf den Wertermittlungstichtag im Jahr 2026:

Zur Berechnung des Herstellungswertes der baulichen Anlage werden die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 herangezogen (NHK 2010).

Für die Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlage müssen die Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungstichtag indiziert werden. Dies erfolgt wiederum mit den Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes, welche als Basisjahr für den Baupreisindex das Jahr 2021 verwenden (vgl.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, IV/ 2025).

Die Indizierung der Normalherstellungskosten wird folgendermaßen vorgenommen:

Index zum Wertermittlungstichtag, dem 14.02.2026 (Basisjahr 2021 = 100)
_____ x NHK 2010 =

Durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basisjahr 2021 = 100)

BGF = 454,38 m²

Gebäudetyp 1.01 – 900 €/m²; Standardstufe 3/4;
mit Berücksichtigung angesetzter Regionalfaktor: 1,00.

Indizierte Normalherstellungskosten:

135,0
_____ x 900 €/m² x 1,00 = 1,91 x 900 x 1,00 = 1.719,00 €/m²

70,8

Herstellungswert der baulichen Anlage gesamt:

454,38 m² x 1.719,00 €/m² = 781.079,22 €

Der Herstellungswert der baulichen Anlage des Wohnhauses wurde gerundet zu **781.000 €** festgestellt.

Ausstattungsstandard 3/4

Alterswertminderung des Wohnhauses

Wertermittlungstichtag

im Jahr 2026

Gesamtnutzungsdauer (GND)

80 Jahre

Gemäß den vorhandenen Planunterlagen ist davon auszugehen, dass mit dem Wohnhausbau im Jahr 2021 begonnen wurde.

Relatives Alter=Alter/Gesamtnutzungsdauer (GND) x 100 < 60 %.

(vgl.ImmoWertV21 – Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer)

Restnutzungsdauer (RND) = Gesamtnutzungsdauer (GND) – Alter

RND = 80 Jahre – 5 Jahre

RND = 75 Jahre

Restnutzungsdauer 75 Jahre

Wertminderung wegen Alters linear, vgl. ImmoWertV21 § 38:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{(80 - 75)}{80} \times 100$$

$$\text{Alterswertminderung in \%} = 6,25 \%$$

Der Wert der baulichen Anlage wird aufgrund des Alters um 6,25 % ihres Wertes gemindert.

Berechnung des geminderten Gebäudewertes:

$$\text{Geminderter Gebäudewert} = \text{Unverminderter Gebäudewert} - \text{Wertminderung [\%]} \times \text{unverminderter Gebäudewert}$$

$$\text{Geminderter Gebäudewert} = 781.000 \text{ €} - 6,25 [\%] \times 781.000 \text{ €}$$

$$\text{Geminderter Gebäudewert} = 732.187,50 \text{ €}$$

Die **alterswertgeminderten Herstellungskosten** des Gebäudes betragen gerundet **732.000 €**.

Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen:

Es wird in der Berechnung von herzustellenden Außenanlagen in Entsprechung zur genehmigten Baueingabe ausgegangen. Die Aufwendungen für die Herstellung der baulichen Außenanlagen finden in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) Berücksichtigung.

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes von Grundstück und baulichen Anlagen:

Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Garage u. Carport	732.000 €
Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen	----- €
Bodenwert (Fl.-Nr.: 602/24)	<u>42.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert NHK 2010	<u>774.000 €</u>
<u>Marktanpassung</u>	
Sachwertfaktor:	-30 % - <u>232.200 €</u>

Windheim liegt in Nordbayern, im unterfränkischen Landkreis Bad Kissingen. Im genannten Landkreis ist keine Veröffentlichung zu Sachwertfaktoren existent. Hilfsweise wird auf die Veröffentlichung des benachbarten Bundeslandes Thüringen zugegriffen. Die annähernd übereinstimmende Kaufkraft in den beiden Bundesländern legen Zugriff und Anlehnung an die vom Gutachterausschuss des Freistaates Thüringen veröffentlichten Daten zu Sachwertfaktoren für das Gebiet der benachbarten Landkreise Schmalkalden – Meiningen, Hildburghausen, Kreisfreie Stadt Suhl nahe. Berücksichtigt wurde bei der Wahl des Sachwertfaktors das örtlich anzusetzende Bodenwertniveau (45 €/m²) und der vorläufige Sachwert (774.000 €). In Anlehnung an die vom Gutachterausschuss des Bundeslandes Thüringen herausgegebenen Sachwertfaktoren (vgl. Veröffentlichung Seite 13) und ganzheitlicher Betrachtung sowie sachverständiger Würdigung der Situation vor Ort generiert sich ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,70 für die weitere Berechnung.

(vgl. <https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/aktuelle-informationen/artikel/sachwertfaktoren-2025-fuer-das-gebiet-des-landkreises-hildburghausen-des-landkreises-schmalkalden-meiningen-und-der-kreisfreien-stadt-suhl>

, Zugriff am 05.04.2026 um 12:30 Uhr)

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

541.800 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Unfertige bauliche Anlage; Gebäudeaußenhülle (Außenwände, Dächer, Außentüren & Fenster) ist hergestellt; das Garagentor ist noch einzubauen. Gebäude ist gegen äußere Witterungseinflüsse geschützt. Im Inneren bedürfen noch Innenwände und Türen der Fertigstellung, Die Bautreppe zum Dachgeschoss bedarf noch des Austauschs gegen die geplante Holzterrasse; die Fußbodenheizung ist zu vollenden, Wand-, Boden- u. Deckenbekleidung ist herzustellen; sanitäre Anlagen mit den entsprechenden Einrichtungsgegenständen wie z.B. Dusche, Wanne, Waschbecken u. WC sind in die bereits realisierten Vorrichtungen einzubauen; die Heizung ist fertig zu stellen; die sonstige technische Ausstattung bedarf der Vollendung. Die für die Gebäudefertigstellung anfallenden Restbaukosten werden nach sachverständiger Einschätzung der Situation vor Ort anteilmäßig mit 38 % von den Gebäudeherstellungskosten in Höhe von 781.000 € = 296.780 € festgestellt. In der weiteren Berechnung finden sie in Höhe von 296.000 € Berücksichtigung. **- ca. 296.000 €**

- Photovoltaikanlage auf Dach von PKW-Unterstellplätzen:
Inbetriebnahme am 15.04.2022.
Berechnung:
Barwertermittlung des Solarertrags (vgl. Troff, Herbert, Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 2.Auflage 2017, Seite 97 ff.)
Installierte Modulleistung (Gesamtanlage) 10,0 kWp
Nennleistung 10,0 kWp
Einspeisevergütung lt. Vertrag 0,0653 €/kWh
Jahresrohertrag 01.01.-31.12.2024 = 580,97 € lt. Bayernwerk Netz GmbH
Jahresrohertrag vom 01.01 – 31.12.2025 = 312,07 €
Mittlerer Jahresrohertrag = (580,97 + 312,07) / 2 = 446,52 €/Jahr
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (Versicherung, Instandhaltung) ca. 15 % = 66,98 €/Jahr

Reinertrag = Jahresrohertrag – Bewirtschaftungskosten = 446,52 €/Jahr – 66,98 €/Jahr = 379,54 €/Jahr	
Restlaufzeit = 20 Jahre – (2026 – 2022) = 16 Jahre	
Zinssatz ca. 6%	
Barwertfaktor für Restlaufzeit von 16 Jahren und Zinssatz von 6 % = 10,11	
Barwert der PV-Anlage = 379,54 € x 10,11 = 3.837,15 €	
Der Barwert der Photovoltaikanlage beträgt gerundet 3.800 €.	
	+ ca. 3.800 €
- Fertigstellungskosten Außenanlagen	- ca. 30.000 €
- Risikoabschlag aufgrund evtl. Risiken aus Teilfertigstellung (z.B. Bauteile die ungeschützt der Witterung ausgesetzt sind)	- 10.000 €
Gesamtsumme der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale	- ca. <u>332.200 €</u>
<u>Sachwert (Verkehrswert)</u>	<u>+ 209.600 €</u>

Sachwert (Verkehrswert) Fl.-Nr.: 602/24

Der Sachwert des Flurstücks 602/24 beträgt gerundet insgesamt **209.000 €**.

Ertragswertermittlung

Fl.-Nr.: 602/24

Die nachfolgende Ertragswertberechnung legt die Betrachtung des Gebäudes als ganze, untrennbar miteinander verbundene Einheit zugrunde. Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in einen, für eine nachhaltige Vermietbarkeit erforderlichen Zustand versetzt wird, in welchem marktübliche Erträge erzielt und Mietverträge basierend auf nutzbaren Wohnflächen abgeschlossen werden. Die Wohnflächenverordnung (WoFlV) ist in diesem Zusammenhang maßgebend und bestimmt im vorliegenden Fall die anzusetzenden Größen. Der Zustand der Teilfertigstellung des Gebäudes findet in der Berechnung in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) Berücksichtigung.

Folgende Berechnungsgrößen kommen in der nachfolgenden Berechnung zum Ansatz:
Wohnfläche (WoFlV) entsprechend den Angaben der Baugenehmigung 184,40 m² mit einer Nettokaltmiete in Höhe von 8,60 €/m²Mt.

Kaltmiete Wohnraum: 184,40 m² (WoFlV) x 8,60 €/m²Mt. = 1.585,84 €/Mt.

1 Garagenstellplatz – Garagenmiete 50 €/Mt.

1 Stellplatz im Carport – Carportmiete – 40 €/Mt.

1 Außenstellplatz – 30 €/Mt.

Gesamtmieter = 1.585,84 €/Mt + 50 €/Mt + 40 €/Mt + 30 €/Mt = 1.705,84 €/Mt

Die in der Ertragswertberechnung angesetzten Kaltmieten sind auf Grundlage einer Internetrecherche und Erfahrungswerten der Gutachterin ermittelt worden.

(vgl. www.immoscout24.de/immobilienbewertung/immobilienpreise.htm).

(vgl. www.immowelt.de).

(vgl. www.meinestadt.de)

(vgl. <https://www.miete-aktuell.de>)

§32 ImmoWertV21 – Ermittlung Bewirtschaftungskosten Wohnbereich gemäß ImmoWertV21
Anlage 3:

1.) Verwaltungskosten: 298 €/Jahr je Wohngebäude bei Ein-u. Zweifamilienhäusern

Die Anpassung der Verwaltungskosten entsprechend der Erhöhung des
Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes ergibt sich wie folgt:

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/kpre510.html#250156>, Zugriff am 05.04.2026 um 12:14 Uhr)

Alter Indexwert Stand Januar 2021 = 101

Neuer Indexwert Stand Februar 2026 = 123,1

Für den prozentualen Erhöhungsbetrag gilt die Formel:

$$\left[\frac{\text{neuer Indexwert} : \text{altem Indexwert}}{101} \times 100 \right] - 100 =$$
$$\left[\frac{123,1}{101} \times 100 \right] - 100 = 21,90 \%$$

Die angepassten Verwaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x
prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex

298 €/Jahr + 298 €/Jahr x 21,90 % = Verwaltungskosten angepasst

298 €/Jahr + 65,26 = Verwaltungskosten angepasst

363,26 €/Jahr = Verwaltungskosten angepasst

Die angepassten Verwaltungskosten betragen 363,26 €/Jahr

2.) Instandhaltungskosten: 184,40 m² Wohnfläche x 11,70 €/m²Jahr = 2.157,48 €/Jahr (Stand
01.01.2021)

Die angepassten Instandhaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Instandhaltungskosten alt (Stand Januar
2021) x prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex

2.157,58 €/Jahr + 2.157,48 €/Jahr x 21,90 % = Instandhaltungskosten angepasst

2.157,58 €/Jahr + 472,49 €/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst

2.630,07 €/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst

Die angepassten Instandhaltungskosten betragen 2.630,07 €/Jahr

3.) Mietausfallwagnis: 1.585,84 €/Mt x 12 Mt x 0,02 = 380,60 €/Jahr

Das Mietausfallwagnis beträgt 380,60 €/Jahr.

Bewirtschaftungskosten gesamt/Jahr = 363,26 €/Jahr + 2.630,07 €/Jahr + 380,60 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten Wohnen gesamt/Jahr = 3.373,93 €/Jahr

§ 32 ImmoWertV21 – Ermittlung Bewirtschaftungskosten für Einzelgarage u. Einzelcarport u.
Stellplatz gemäß ImmoWertV21 Anlage 3:

1.) Verwaltungskosten: 39 €/Jahr je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Verwaltungskosten für 3 Garagenstellplätze = 3 x 39 €/Jahr = 117 €/Jahr

Die Anpassung der Verwaltungskosten entsprechend der Erhöhung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes ergibt sich wie folgt:
(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/kpre510.html#250156>, Zugriff am 05.04.2026 um 12:14 Uhr)

Alter Indexwert Stand Januar 2021 = 101
Neuer Indexwert Stand Februar 2026 = 123,1

Für den prozentualen Erhöhungsbetrag gilt die Formel:
$$\left[\frac{\text{neuer Indexwert}}{\text{altem Indexwert}} \times 100 \right] - 100 =$$
$$\left[\frac{123,1}{101} \times 100 \right] - 100 = 21,90 \%$$

Die angepassten Verwaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:
Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex
117 €/Jahr + 117 €/Jahr x 21,90 % = Verwaltungskosten angepasst
117 €/Jahr + 25,62 = Verwaltungskosten angepasst
142,62 €/Jahr = Verwaltungskosten angepasst

Die angepassten Verwaltungskosten betragen 142,62 €/Jahr

- 2.) Instandhaltungskosten: 88 €/Jahr (Stand 01.01.2021) je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich Schönheitsreparaturen

Instandhaltungskosten gesamt für 3 PKW - Stellplätze = 3 x 88 €/Jahr = 264 €/Jahr

Die angepassten Instandhaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex
264,00 €/Jahr + 264,00 €/Jahr x 21,90 % = Instandhaltungskosten angepasst
264,00 €/Jahr + 57,82 €/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst
321,82 €/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst

Die angepassten Instandhaltungskosten betragen 321,82 €/Jahr

- 3.) Mietausfallwagnis: (50,00 €/Mt + 40 €/Mt + 30 €/Mt) x 12 Mt x 0,02 = 28,80 €/Jahr

Das Mietausfallwagnis für 3 Stellplätze beträgt gerundet 28,80 €/Jahr.

Bewirtschaftungskosten PKW – Stellplätze gesamt/Jahr = 142,62 €/Jahr + 321,82 €/Jahr + 28,80 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten Stellplätze gesamt/Jahr = 493,24 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten Wohnen und Stellplätze gesamt/Jahr = 3.373,93 €/Jahr + 493,24 €/Jahr = 3.805,21 €/Jahr

Die Bewirtschaftungskosten für Wohnen und Stellplätze betragen insgesamt **3.867,17 €/Jahr**

.

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (vgl. ImmoWertV21 - Anlage 1)

Liegenschaftszinssatz: 2,7 %

Der Gutachterausschuss des Landkreises Bad Kissingen hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Dies erforderte in Hinblick auf die Wahl des Liegenschaftszinssatzes eine sachverständige Würdigung der Situation vor Ort, welche in den vergangenen fünf Jahren eine Einwohnerzunahme aufweist, die als Indiz für eine Wachstumsregion gewertet werden kann. Abbilden lässt sich im Ertragswertverfahren eine solche Umgebung durch den Ansatz niedriger Liegenschaftszinssätze (< 3 %).

Zur Plausibilitätsprüfung und Konkretisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes wurden im vorliegenden Fall die Empfehlungen des Immobilienverbandes Deutschland (IVD), Stand: Januar 2026, herangezogen. Darin werden für den Gebäudetyp A5 „Einfamilienhaus (EFH) mit Einliegerwohnung“, Liegenschaftszinssätze zwischen 1,5% - 4,5 % angegeben.

Hieraus generiert sich nach eingehender Betrachtung für das Bewertungsobjekt ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,7 %.

Bodenwert: 42.000,00 €

Restnutzungsdauer: 75 Jahre.

Vervielfältiger/Zeitrentenbarwertfaktor: gemäß ImmoWertV 21 § 34

Kapitalisierungsfaktor (KF) = $(q^n - 1) / [q^n \times (q - 1)]$

$q = 1 + LZ$

$n = \text{Restnutzungsdauer} = 75 \text{ Jahre}$

$KF = 32,02$

Ermittlung des Ertragswertes nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren:

Jährlicher marktüblicher Rohertrag:

Rohertrag der baulichen Anlagen pro Jahr = $(1.585,84 \text{ €/Mt} + 50 \text{ €/Mt} + 40 \text{ €/Mt} + 30 \text{ €/Mt}) \times 12$
Mt = $1.705,84 \text{ €/Mt} \times 12 \text{ Mt} = \underline{20.470,08 \text{ €/Jahr}}$

Bewirtschaftungskosten gesamt: - 3.867,17 €/Jahr

Jährlicher Reinertrag **16.602,91 €/Jahr**

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

$42.000 \text{ €} \times (1.705,84 \text{ €} / (1.705,84 + \dots + \dots)) \times 2,7 \% = - \underline{1.134,00 \text{ €/Jahr}}$

Bodenwert x (Miete Bewertungsobjekt + / (Miete Bewertungsobjekt + ... + ...)) x Liegenschaftszins

Reinertrag der baulichen Anlagen = 15.468,91 €/Jahr

Kapitalisierungsfaktor = 32,02

(bei einer Restnutzungsdauer von 75 Jahren und Liegenschaftszinssatz 2,70 %)

Ertragswert der baulichen Anlagen = Reinertrag der baulichen Anlage * Kapitalisierungsfaktor
= **15.468,91 €/Jahr x 32,02 = 495.314,50 €**

Der Ertragswert beträgt gerundet **495.000 €**.

Ertragswertzusammenstellung der baulichen Anlagen des Flurstücks 602/24 gerundet

Ertragswert der baulichen Anlagen **495.000 €**

Bodenwert **+** **42.000 €**

Vorläufiger Ertragswert **537.000 €**

Zusätzliche Marktanpassung **+/-** **0 €**

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert **537.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) **-** **332.200 €**
 (Siehe boG oben)

Summe **204.800,00 €**

Ertragswert Flurstück 602/24 gesamt (gerundet) 204.000 €

Ertragswertverfahren Sensibilitätsanalyse (Stabilitätstest):

In der Sensitivitätsanalyse wird abschließend untersucht, wie die durchgeführte Ertragsbewertung auf graduelle Bodenwertveränderungen reagiert. Ausgehend von einem ermittelten Bodenwert in Höhe 42.000 wird dieser in beide Richtungen um (+/-) 20% variiert. Wenn die sich daraus ergebende Veränderung des Ertragswertes die 7%-Grenze nicht überschreitet, ist das Ertragsgrundstück als nicht bodenwertlastig einzuordnen. Dies bedeutet wiederum, dass der Bodenwert für das Ergebnis des Ertragswertverfahrens als nicht entscheidungsrelevant anzusehen ist.

Bodenrichtwert	Ertragswert	Veränderung absolut	Veränderung relativ
Bezogen auf den gerundeten Bodenwert in Höhe von 33.600 €	195.600,00 €	Minus 8.400,00 €	Minus 4,10 %
42.000 € (Ausgangswert)	204.000,00 €	0 €	0%
Bezogen auf den gerundeten Bodenwert in Höhe von 50.400 €	212.400,00 €	Plus 8.400,00 €	Plus 4,10 %

Fazit: Da die relative Veränderung des Ertragswertes bei einer jeweils 20%-igen Veränderung des Bodenwertes mit 4,10 % unter der 7 %-Grenze liegt, ist das Anwesen der Flurnummer 602/24 als nicht bodenwertlastig einzustufen.

Der Ertragswert des Anwesens der Flurnummer 602/24 beträgt gerundet **204.000 €**.

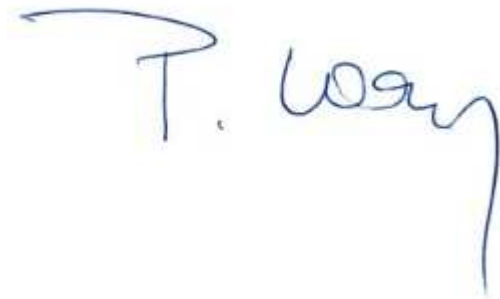
Verkehrswert

Als maßgebend wird im vorliegenden Fall für die Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren angesehen. Das Anwesen in 97702 Münnernstadt/OT Windheim, Bischof-Arno-Straße 15, Fl.-Nr.: 602/24, das für eine Eigennutzung konzeptioniert und dahingehend ausgerichtet ist, wird durch das Sachwertverfahren in hinreichender Weise abgebildet. Um den Sachwertwert auf Plausibilität hin zu überprüfen, wurde dieser mit dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeglichen.

Der Verkehrswert beträgt gerundet **209.000 €**.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 14.02.2026 von mir persönlich besichtigt.
Ich versichere hiermit ausdrücklich, dass die durchgeführte Wertermittlung von mir unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt wurde.

Bad Neustadt/Saale, den 08.04.2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Wolf', with a long, sweeping vertical stroke extending downwards from the end of the name.

Dipl.-Ing.(FH) M.Eng. Petra Wolf

Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Literatur zur Wertermittlung

- 1.) Kleiber, Wolfgang:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Verlag 2020.
- 2.) Rössler, Rudolf; Langner, Johannes ; Simon, Jürgen; Kleiber, Wolfgang:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8.Auflage, Luchterhand Verlag 2005.
- 3.) Ross, Franz W.; Brachmann, Rolf:
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 20.Auflage, Oppermann – Verlag 2012.
- 4.) Sommer, Götz; Kröll, Ralf:
Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5.Auflage, Werner Verlag 2017.
- 5.) Troff, Herbert;
Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 2.Auflage,
Mediengruppe Oberfranken Fachverlag GmbH & Co. KG, Kulmbach 2017.

Rechtsgrundlagen und Informationsblätter

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.Januar 2023.
- 2.) Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der letzten Änderung vom 16.12.2022
- 3.) BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BKI Baukosten 2022 – Teil 1 - 3 – Statistische Kostenkennwerte für Gebäude,
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern 2022.
- 4.) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):
Bürgerliches Gesetzbuch – in seiner letzten Änderung vom 14.März 2023.
- 5.) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen:
Normalherstellungskosten 2010 NHK 2010.
- 6.) Immobilienmarktbericht Deutschland 2021, herausgegeben vom Arbeitskreis der oberen
Gutachterausschüsse, zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüssen in der
Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), Stand Dezember 2021.
- 7.) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21).
- 8.) Immobilienverband Deutschland (IVD) – Spanne der Liegenschaftszinssätze,
Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten: Stand Januar 2026.
- 9.) Statistisches Bundesamt:
Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17 Reihe 4 – IV. Quartal, Statistisches
Bundesamt Wiesbaden 2022 sowie
(vgl.
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, I/ 2024).
- 10.) Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFlV) - 2004.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte



Datenquelle: <https://atlas.bayern.de/?c=582522,5567778&z=14&r=0&l=atkis&mid=2>; Zugriff am 23.02.2026; (Pfeil markiert die Ortschaft 97702 Windheim)

Anlage 2: Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bad Kissingen**
Im Luitpoldpark 1
97688 Bad Kissingen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:500

Flurstück: 602/24
Gemarkung: Windheim/Münnerstadt

Gemeinde: Münnerstadt
Landkreis: Bad Kissingen
Bezirk: Unterfranken

Erstellt am 04.02.2026

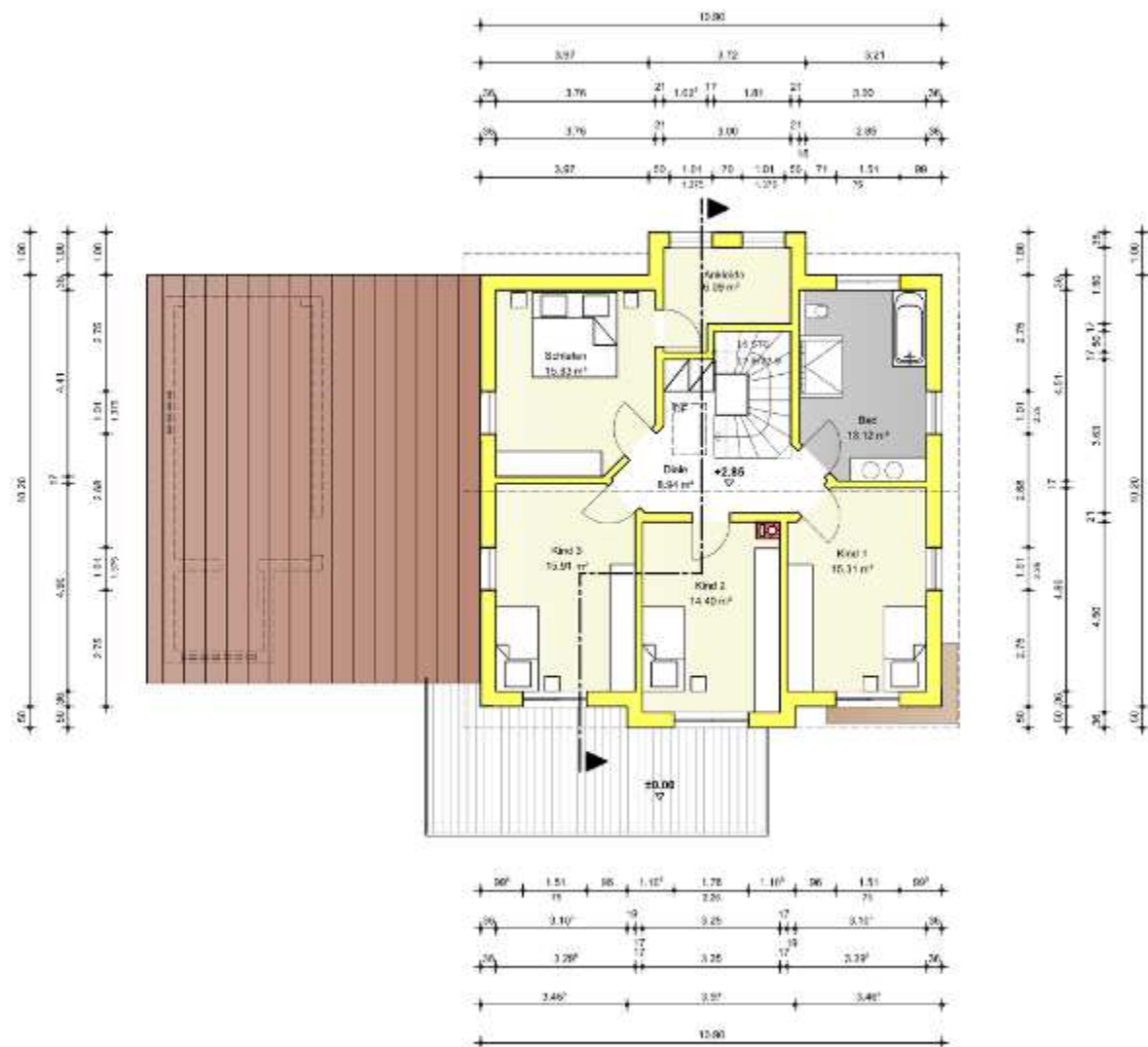


Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Az 801 K 64/25 – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Carport u. Garage
in 97702 Münnerstadt/OT Windheim, Bischof-Arno-Straße 15, Fl.-Nr.: 602/24.







Dachgeschoss

Anlage 4: Ansichten







**Anlage 6: Fotos – Außenaufnahmen des Anwesens in 97702 Münnerstadt/OT Windheim,
Bischof-Arno-Straße 15, Fl.-Nr.: 602/24.**



Ansicht Nord-/Ost - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Garage und Carport– mit Grundstückszufahrt über die Bischof-Arno-Straße in 97702 Münnerstadt/OT Windheim.



Ansicht Süd-/West mit Blick auf Zugang zur Einliegerwohnung im KG (siehe Pfeil).



Ansicht Süd-/Ost.



Ansicht Nord-/West.



Photovoltaikanlage auf dem Garagendach.

**Anlage 7: Fotos – Innenaufnahmen des Anwesens in 97702 Münnerstadt/OT Windheim,
Bischof-Arno-Straße 15, Fl.-Nr.: 602/24.**



EG – Hauseingang - Windfang.



EG – Eingangsbereich – im Bild Bautreppe zu DG.



EG – Treppenhaus – mit Blick auf Stahlbetontreppe zu KG und Bautreppe (Holz) zu DG.



EG – Wohnen/Essen



EG - Wohnen/Essen – Detail Eckfenster.



EG-Küche.



EG – Vorratsraum.



EG –Tageslichtbad mit Vorrichtung für Waschbecken, Dusche u. WC.



EG – Gästezimmer



EG–Durchgang v. Wohnbereich zum Carport



EG – Garage.



EG – Carport.



DG–Diele mit Blick auf Zimmer (Kind 2)



DG – Zimmer (Kind 2).



DG – Zimmer (Kind 3).



DG – Zimmer (Kind 1).



DG – Schlafzimmer.



DG – Ankleidezimmer.



DG – Badezimmer (Tageslichtbad) mit Vorrichtungen für Dusche, Wanne, WC u. Waschbecken.



KG – Raum unter Kellertreppe.



Keller – Abstellraum (Größe lt. Plan 5,44 m²).



KG – HWR/Waschküche.



KG – Keller mit techn. Anlagen für Heizung, sowie Elektrik.



KG – Gartengeräte/Fahrräder.



KG – Einliegerwohnung mit Blick auf Eingang mit Garderobe und Bereich Kochen/Wohnen/Essen.



KG - Einliegerwohnung – Bereich Kochen/Wohnen/Essen.



KG – Einliegerwohnung Durchgang vom Wohnen zum Schlafen.



KG – Einliegerwohnung – Schlafzimmer.



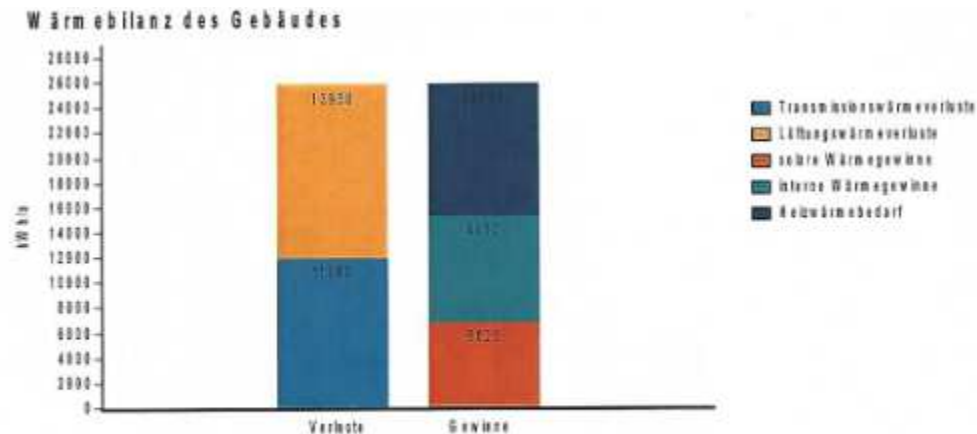
KG – Einliegerwohnung – Tageslichtbad mit Vorrichtungen für WC, Handwaschbecken und Dusche.





**KG – Einliegerwohnung –
Garderobe.**

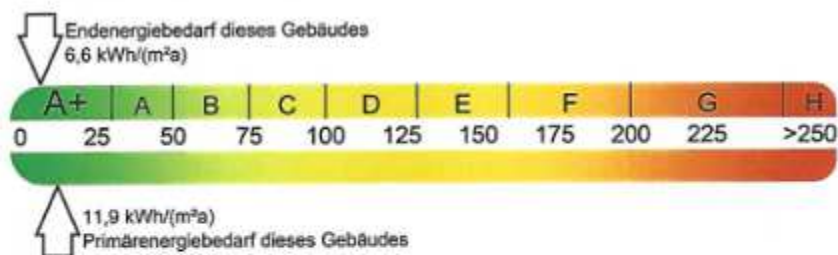
Anlage 8: Energieausweis



Monatlicher End- und Primärenergiebedarf

	Energie- bedarf (heizwertbezogen) [kWh/a]	Primär- energie- bedarf [kWh/a]
Januar	494	890
Februar	415	747
März	226	407
April	33	59
Mai	2	3
Juni	0	0
Juli	0	0
August	0	0
September	3	5
Oktober	74	134
November	367	660
Dezember	552	994
Summe	2166	3898

Endenergiebedarf und Primärenergiebedarf



- 18 -

Auszug aus dem vorläufigen Energieausweis aus dem Nachweis KfW-Effizienzhaus, gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), erstellt am 01.03.2021.