

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Dr.-Madler-Weg 2
63897 Miltenberg

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Tel. 09371-947341
Fax. 09371-947342

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB



Lagerhalle mit Büro



Betriebsinhaberwohnhaus

Aktenzeichen:

852 K 46/24

Bewertungsobjekt:

**Gewerbegrundstück bebaut mit:
Lagerhalle mit Büro und
Betriebsinhaberwohnhaus
Schafweide 4, 63762 Großostheim**

Katasterbezeichnung:

**Gemarkung Großostheim,
Flurstück 24239/786**

Grundbuchbezeichnung:

**Amtsgericht Aschaffenburg
Grundbuch von Großostheim Blatt 17237**

Auftraggeber:

**Amtsgericht Aschaffenburg
Abteilung für Immobilienvollstreckung**

Wertermittlungsstichtag:

09. Januar 2026

Verkehrswert:

320.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	4
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Fragen des Gerichts	7
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	8
3.1	Lagebeschreibung	8
3.1.1	Überörtliche Lage	8
3.1.2	Innerörtliche Lage	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	9
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	9
3.2.3	Bauplanungsrecht	9
3.2.4	Bauordnungsrecht	9
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation	10
3.2.6	Mietverträge	10
3.2.7	Energieeffizienz	10
3.3	Grundstücksbeschreibung	11
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	11
3.3.2	Erschließung	11
3.3.3	Entwicklungszustand	11
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	11
3.4	Gebäudebeschreibung	12
3.4.1	Lagerhalle mit Büro	12
3.4.1.1	Gebäudemerkmale	12
3.4.1.2	Ausstattungsmerkmale	12
3.4.1.3	Aufteilung	13
3.4.1.4	Flächenangaben	13
3.4.2	Betriebsinhaberwohnhaus	13
3.4.2.1	Gebäudemerkmale	13
3.4.2.2	Ausstattungsmerkmale	14
3.4.2.3	Aufteilung	14
3.4.2.4	Flächenangaben	14
3.4.3	Beurteilung der baulichen Anlagen	14
3.4.3.1	Lagerhalle mit Büro	14
3.4.3.2	Betriebsinhaberwohnhaus	15
4	WERTERMITTLUNG	16
4.1	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	17
4.1.1	Bodenwertermittlung	19
4.1.2	Ertragswertverfahren	20
4.1.2.1	Eingangsgroßen	20
4.1.2.2	Grundstücksertragswert	22
4.1.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
4.1.4	Ableitung des Verkehrswertes	23
4.1.5	Zubehörbewertung	23
5	VERKEHRSWERT	24

6	ANLAGEN.....	25
6.1	Lagepläne.....	25
6.1.1	Übersichtskarte.....	25
6.1.2	Stadtplan.....	26
6.1.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	27
6.2	Grundrisse / Schnitt.....	28
6.2.1	Lagerhalle mit Büro.....	28
6.2.2	Betriebsinhaberwohnhaus.....	31
6.3	Nutzflächenzusammenstellung.....	34
6.3.1	Lagerhalle mit Büro.....	34
6.3.2	Betriebsinhaberwohnhaus.....	35
6.4	Fotodokumentation: Ortstermin am 09.01.2026.....	36

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Gewerbegrundstück bebaut mit Lagerhalle mit Büro und Betriebsinhaberwohnhaus
Wertermittlungstichtag	09. Januar 2026
Qualitätstichtag	09. Januar 2026
Ortstermin	09. Januar 2026
Baujahr	ca. 2007
Zulässige Nutzung	Gewerbliche Nutzungen
Nutzfläche	rd. 180 qm Lagerfläche rd. 172 qm Bürofläche rd. 180 qm Wohnfläche (Betriebsinhaber)
Stellplätze	Doppelgarage, Carport Stellplätze in Freien
Grundstücksertragswert	370.783 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-50.000 €
Verkehrswert	320.000 €

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber Amtsgericht Aschaffenburg
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 13.11.2025 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Schafweide 4 in 63762 Großostheim zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Bewertungsobjekt Mit einer Lagerhalle mit Büro und Betriebsinhaberwohnhaus bebautes Grundstück in Großostheim

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Aschaffenburg
- Grundbuch von Großostheim
- Blatt 17237

Bestandsverzeichnis	Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	1	24239/786	Schafweide 4, Gebäude- und Freifläche	1.657 qm

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
	3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand am 09. Januar 2026 statt.
Anwesend waren:

- Antragsgegnerin 1) mit Vater
- Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky

Bei der Ortsbesichtigung wurden die Gebäude innen und außen besichtigt.

Wertermittlungsstichtag Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
09. Januar 2026

Qualitätsstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
09. Januar 2026

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 19.11.2025
- Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Aschaffenburg Stand 01.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Unterlagen der Gemeindeverwaltung Großostheim:
 - Bauakte "Neubau einer Lagerhalle mit Büro" mit Bauantrag, Baubeschreibung, Nutz- und Wohnflächenberechnung und Baugenehmigung vom 03.07.2007
 - Nutzungsuntersagung vom 13.10.2017
 - Bauakte "Neubau eines Einfamilienwohnhauses des Firmeninhabers" mit Bauantrag, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung und Baugenehmigung vom 03.07.2007
- Bebauungsplan
- Energieausweise für Einfamilienhaus und Lagergebäude vom 15.06.2020
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Aschaffenburg
- Auskünfte beim Ortstermin
- Geoport Stadtplan und Übersichtskarte

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

Literatur

- Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 25. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft der Eigentümerin sind die Gebäude nicht vermietet, sie werden selbst genutzt.
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft der Eigentümerin besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft der Eigentümerin ist kein Gewerbebetrieb angemeldet.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Aschaffenburg ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Mit Bescheid des Landratsamts Aschaffenburg vom 13.10.2017 wurde die Nutzung der Räume im Obergeschoss der Lagerhalle zu Wohnzwecken untersagt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Unterfranken
Landkreis	Aschaffenburg
Stadt / Gemeinde	Großostheim, Ortsteil Ringheim
Einwohnerzahl	ca. 16.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 26 in ca. 5 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 3 (Würzburg-Frankfurt), Anschlussstelle Stockstadt in ca. 9 km Entfernung
Flughafen	Flughafen Frankfurt ca. 45 km entfernt
Bahnhof	ICE-Bahnhof Aschaffenburg ca. 13 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Aschaffenburg ca. 10 km entfernt Frankfurt ca. 40 km entfernt Darmstadt ca. 35 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Gewerbelage	Lage im Gewerbegebiet im Ortsteil Ringheim
Umgebungsbebauung	gewerbliche Nutzungen
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Gewerbelage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 3

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.2.3 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Alte Häge".
Im Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück folgendes festgesetzt:

- Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO, bis 0,8
- Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO, bis 2,4
- 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Wandhöhe bis 15 m über Gelände
- besondere Bauweise, offene Bauweise, jedoch über 50 m Länge zulässig
- zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel (tags/nachts) 60/45 dB(A)

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.

3.2.4 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigungen vom 03.07.2007 haben der Sachverständigen vorgelegen.

Gemäß Bauakte wurde anlässlich einer Baukontrolle des Landratsamts Aschaffenburg am 10.10.2017 unter anderem festgestellt, dass im Obergeschoss der Lagerhalle anstelle der Büros zwei Wohnungen eingebaut wurden, für die keine gesicherten Rettungswege vorhanden sind.

Auszug aus der Nutzungsuntersagung vom 13.10.2017:

"So ist der nach Art. 31 Abs. 1 und 2 BayBO erforderliche 1. Rettungsweg für beide Wohnungen nicht gesichert. Der entsprechende Zugang erfolgt über eine nicht standsicher beziehungsweise fachmännisch montierte Stahltreppe; unter anderem erfolgte deren Befestigung lediglich mit einer Schraubzwinge an einer Holzstütze. Desweiteren schließt sich am oberen Ende der Treppe noch eine ebenfalls nicht fachmännisch erstellte Holzterrasse an über die man dann erst in die Wohnungen gelangt. Die Sicherung eines 2. Rettungsweges gemäß Art. 31 Abs. 2 Satz 2 BayBO ist nur über ein Anleiten durch die Feuerwehr möglich. Diese Alternative scheidet jedoch für die nordwestlich gelegene Wohnung aus, da die erforderliche Freifläche von diversen Materialien verstellt beziehungsweise durch einen Parkplatz blockiert ist.

Auch für die zweite Wohnung kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Anleiterbarkeit auf Grund von gelagerten Materialien nicht mehr gegeben ist.

Verschärfend kommt hinzu, dass im Erdgeschoss der Lagerhalle unter den beiden Wohnungen in großen Mengen Materialien mit einer sehr hohen Brandlast wie Brennholz, PVC-Rohre und Styropor

gelagert werden. Ferner befindet sich dort eine Heizungsanlage und die Leitungsführungen vom Erdgeschoss zu den Wohnungen im Obergeschoss wurden ohne Schotts ausgeführt.

Letztlich ist auch noch zu berücksichtigen, dass die betreffende Wohnnutzung schon aus planungsrechtlichen Gründen auch nachträglich nicht genehmigungsfähig ist.

Das betreffende Anwesen liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Alte Häge, Gewerbefläche Ringheim“ des Marktes Großostheim. Entsprechend den Festsetzungen desselben sind Wohnungen nur ausnahmsweise, vor allem für Betriebsinhaber, zulässig.

Für einen Betriebsinhaber wurde auf dem betreffenden Anwesen jedoch bereits ein separates Wohnhaus errichtet. Zudem ist derzeit auf dem Grundstück kein Gewerbebetrieb mehr ansässig."

3.2.5 Abgabenrechtliche Situation

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

3.2.6 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

3.2.7 Energieeffizienz

Der Energieausweis vom 15.06.2020 hat vorgelegen.

Einfamilienhaus:

Endenergieverbrauch des Gebäudes: 136,1kWh/(qm*a)

Produktion, Lager

Endenergieverbrauch Wärme: 45 kWh/(qm*a)

Endenergieverbrauch Strom: 12 kWh/(qm*a)

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 24 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 1.657 qm
Grundstücksform	annähernd rechtwinkliger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	"Schafweide" als Gewerbeanliegerstraße
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

3.3.3 Entwicklungszustand Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt.

Nach Auskunft des Landratsamts Aschaffenburg ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet und somit eine Altlast nicht bekannt.

Ein fehlender Eintrag im Altlastenkataster ist jedoch keine Gewähr dafür, dass sich auf einem Grundstück nicht doch eine Altlast befindet. Die Auskunft bezieht sich auf den aktuellen Datenstand, wobei die tatsächliche Situation unbekannt ist. Eine Einstufung als „nicht altlastrelevant“ ist nicht gleichbedeutend mit „schadstofffrei“, d.h. es können (Rest-) Belastungen vorhanden sein, diese begründen jedoch keinen Altlastenverdacht bzw. daraus resultierende öffentlich-rechtliche Forderungen. Eventuell vorhanden belastete Bausubstanz (z.B. Asbestvorkommen) ist nicht Bestandteil dieser Bewertung. Sollten auf dem Grundstück Ausgrabungen oder ähnliche Eingriffe in den Boden vorgenommen werden und dabei organoleptischen Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Farbe, etc.) auftreten, sind die Maßnahmen sofort einzustellen und das Landratsamt Aschaffenburg - Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.4 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

3.4.1 Lagerhalle mit Büro

Bauart	Zweigeschossiges Gebäude, nicht unterkellert
--------	---

Baujahr	ca. 2007
---------	----------

3.4.1.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade mit Fassadendämmung
---------	---------------------------------

Konstruktionsart	Massivbauweise
------------------	----------------

Umfassungswände	Mauerwerkswände
-----------------	-----------------

Geschossdecken	Stahlbetondecke über Erdgeschoss
----------------	----------------------------------

Treppen	Außentreppe zum Obergeschoss (kein gesicherter Rettungsweg) Raumspartreppen zum Spitzboden
---------	--

Dachkonstruktion	flach geneigtes Satteldach ohne Aufbauten
------------------	---

Dachdeckung	Betondachsteine
-------------	-----------------

Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
---------	--

Türen / Tore	Erdgeschoss: Sektionaltore Obergeschoss: Eingangstüren als Kunststofftürelement mit Glaseinsätzen Innentüren als beschichtete Standardtüren
--------------	--

Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zufahrt
--------------	---

Stellplätze	Doppelgarage in Massivbauweise, motorisch betriebenes Sektionaltor; Carport; Stellplätze im Freien
-------------	--

3.4.1.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	Erdgeschoss: Mauerwerk ohne Verputz Obergeschoss: überwiegend Verputz mit Anstrich
-------	---

Decken	Erdgeschoss: Untersicht der Stahlbetondecke Obergeschoss: überwiegend Verkleidung mit Anstrich
Fußböden	Erdgeschoss: Beton mit Glattstrich Obergeschoss: überwiegend Granitfliesen- oder Laminatbelag
San. Ausstattung	<u>Obergeschoss:</u> - Bad ausgestattet mit Badewanne, Dusche, 2 Waschtische und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest - Bad ausgestattet mit Badewanne, Dusche und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest (Bad wird nicht genutzt) - Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest - WC ausgestattet mit Waschtisch, WC und Urinal Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage (Einbau ca. 2021), Obergeschoss: Fußbodenheizung

Warmwasserversorgung zentral über Heizung

Elektroinstallation normale Ausstattung

3.4.1.3 Aufteilung

Erdgeschoss	Werkstatträume
Obergeschoss	Büroräume, sanitäre Anlagen

3.4.1.4 Flächenangaben Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen.
Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Nutzfläche	Erdgeschoss rd. 180 qm Obergeschoss: rd. 172 qm
------------	--

3.4.2 Betriebsinhaberwohnhaus

Bauart Zweigeschossiges Gebäude,
das Dachgeschoss ist ausgebaut,
nicht unterkellert

Baujahr ca. 2007

3.4.2.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	Stahlbetondecke über Erdgeschoss
Treppen	Stahlterasse mit Trittstufen aus Holz
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten

Dachdeckung	Betondachsteine
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, teilweise motorisch betriebene Außenjalousien
Türen	Eingangstür als Aluminiumtürelement Innentüren als beschichtete oder furnierte Standardtüren

3.4.2.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	überwiegend Verputz mit Anstrich
Fußböden	überwiegend Granitfliesen-, Laminat- oder Teppichbodenbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> - Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch, Urinal und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest <u>Obergeschoss:</u> - Bad ausgestattet mit Badewanne, Dusche mit Duschabtrennung, 2 Waschtische und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest <u>Dachgeschoss:</u> - Bad ausgestattet mit Dusche mit Duschabtrennung, Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage (Einbau ca. 2021), Erdgeschoss und Bad im Obergeschoss: Fußbodenheizung Ober- und Dachgeschoss: Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung, Zusatzheizung über pelletbefeuerte Einzelöfen in Erd- und Obergeschoss
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	normale Ausstattung

3.4.2.3 Aufteilung

Erdgeschoss	2 Zimmer, Küche, Gäste-WC, Flur, Hauswirtschaftsraum
Obergeschoss	4 Zimmer, Bad, Flur
Dachgeschoss	2 Zimmer, Bad

3.4.2.4 Flächenangaben

Wohnfläche	überschlägig rd. 180 qm
------------	-------------------------

3.4.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

3.4.3.1 Lagerhalle mit Büro

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

Allgemein

- Nutzungsuntersagung für Wohnungen im Obergeschoss
- Vorhandene Außentreppe zum Obergeschoss erfüllt nicht die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Rettungswege
- diverse kleinere Beschädigungen, allgemeiner Renovierungsbedarf
- Fassadendämmung nicht fertiggestellt bzw. beschädigt

3.4.3.2 Betriebsinhaberwohnhaus

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

Allgemein

- Steigungsverhältnis der Treppe unregelmäßig
- diverse kleinere Beschädigungen, allgemeiner Renovierungsbedarf
- Fassadendämmung nicht fertiggestellt

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) und erforderlicher Umbaumaßnahmen (Lagerhalle Obergeschoss) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 50.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

4 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV2021 geregelt.

Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 geregelt.

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.

Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei gewerblich genutzten Grundstücken handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zweck der Ertragserzielung gehandelt werden. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV 2021 normiert ist.

¹ §8 Abs. 1, ImmoWertV

4.1 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

BODENWERTERMITTLUNG

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

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.

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Rohertrag• Bewirtschaftungskosten• Restnutzungsdauer• Liegenschaftszinssatz• Bodenwert |
|--|

Rohertrag

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung des Grundstücks marktüblich erforderlich sind. Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Mietausfallwagnis	Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
Liegenschaftszinssatz	Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 Dauer verlängern oder verkürzen.
Bodenwertverzinsung	Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden, bautechnische Beanstandungen
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst nach der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

4.1.1 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Aschaffenburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **80 €/qm** festgestellt (Stichtag 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Gewerbegebiet
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 1.657 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunktureller Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **80 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	80 €/qm
Grundstücksgröße	1.657 qm
Bodenwert absolut	132.560 €

4.1.2 Ertragswertverfahren**4.1.2.1 Eingangsgrößen****Rohertrag**

Beschaffenhheitsfaktoren des Gebäudes

- Lagerhalle mit Büro:
Erdgeschoss ca. 180 qm Nutzfläche (Produktion, Werkstatt)
Obergeschoss ca. 172 qm Nutzfläche (Büro/Sozialräume)
- Betriebsinhaberwohnhaus:
ca. 180 qm Wohnfläche

Marktüblicher Mietertrag

Ich halte folgende Mieterträge für marktüblich erzielbar:

Produktion, Werkstatt	rd. 700 €/Monat
Büro/Sozialräume	rd. 900 €/Monat
Betriebsinhaberwohnhaus	rd. 1.100 €/Monat
Garage, Stellplätze (pauschal)	rd. 150 €/Monat

Rohertrag	rd. 34.200 €/Jahr
-----------	-------------------

Tatsächlicher Mietertrag

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.
Die Wohnnutzung des Betriebsinhaberwohnhauses ist nur für einen eingeschränkten, mit dem Betrieb verbundenen Personenkreis (Betriebsinhaber, Betriebsleiter u.ä.) zulässig.

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
3 Prozent des Rohertrags

Verwaltungskosten	rd. 1.026 €/Jahr
-------------------	------------------

Instandhaltungskosten

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 14,40 €/qm Nutzfläche/Jahr
davon 100 Prozent für Nutzungen wie Büros, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen,
davon 30 Prozent für Lager- und vergleichbare Nutzungen
108 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten	rd. 6.062 €/Jahr
-----------------------	------------------

Mietausfallwagnis

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
gewerbliche Nutzung: 4 Prozent und mehr

Mietausfallwagnis	rd. 1.368 €/Jahr
-------------------	------------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 8.456 €/Jahr
------------------------	------------------

Liegenschaftszinssatz	Der Gutachterausschuss des Landkreises Aschaffenburg ermittelte in den vergangenen Jahren keine Liegenschaftszinssätze. Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichungen:				
IVD-Liegenschaftszinssätze	Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen. Der Liegenschaftszinssatz für Lager- und Produktionshallen wird in einer Spannbreite von 4,5 – 8,5 % angegeben.				
Immobilienmarktbericht Süd-Hessen	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Süd-Hessen, Amt für Bodenmanagement Heppenheim hat in seinem Marktbericht 2025 Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.				
Produktions- und Lagerimmobilien bis 2.999 qm Nutzfläche	4,8 Prozent, Standardabweichung 1,3 Diesem Liegenschaftszinssatz liegen folgende Parameter zu Grunde: Bodenrichtwertbereich bis 300 €/qm Ø Miete 6,80 €/qm Ø 23 Jahre Restnutzungsdauer Ø 1.340 qm Mietfläche Ø 2.870 qm Grundstücksfläche				
Beschaffenheitsfaktoren des Gebäudes	Bodenrichtwert 80 €/qm rd. 6,00 €/qm Miete (Büro- und Wohnfläche) rd. 4,00 €/qm Miete (Lager-, Produktionsfläche) rd. 20 Jahre Restnutzungsdauer rd. 530 qm Nutzfläche rd. 1.657 qm Grundstücksfläche In Anlehnung an die Fachveröffentlichungen und unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 5,00 % für marktkonform und angemessen.				
Restnutzungsdauer	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</td><td style="text-align: right;">rd. 20 Jahre</td></tr> </table> Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist. <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Barwertfaktor</td><td style="text-align: right;">12,462</td></tr> </table>	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 20 Jahre	Barwertfaktor	12,462
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 20 Jahre				
Barwertfaktor	12,462				
Bodenwertverzinsung	Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz. <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td>5,00 % Reinertragsanteil des Bodenwertes</td><td style="text-align: right;">6.628 €</td></tr> </table>	5,00 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	6.628 €		
5,00 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	6.628 €				
Bodenwert	s. Bodenwertermittlung				

4.1.2.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	34.200 €
-	Bewirtschaftungskosten	8.456 €
=	Reinertrag	25.744 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	6.628 €
=	Gebäudereinertrag	19.116 €
x	Barwertfaktor	12,462
=	Gebäudeertragswert	238.223 €
+	Bodenwert	132.560 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	370.783 €

4.1.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bautechnische Beanstandungen Der Werteinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 50.000 € geschätzt (s. Pkt. 3.4.3 des Gutachtens).

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-50.000 €
--	-----------

4.1.4 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Grundstücksertragswert	370.783 €
------------------------------------	-----------

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-50.000 €
---	-----------

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Interesse des Nutzers ertragsorientiert ist, am Ertragswert.

Verkehrswert gerundet	320.000 €
------------------------------	------------------

4.1.5 Zubehörbewertung

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.

Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden. Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil einer sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist. Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Vorbemerkung

Die Bezeichnung als Zubehör und die Bewertung durch einen Sachverständigen stellen keine rechtsverbindliche Feststellung dar. Die Beurteilung, ob ein beweglicher Gegenstand Immobilienzubehör ist, ist Aufgabe des Gerichts.

Im Erd- und Obergeschoss des Betriebsinhaberwohnhauses befinden sich zwei pelletbefeuerte Einzelöfen, (s. Foto 28).

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungsstichtag pauschal bewertet mit jeweils 100 €.

5 VERKEHRSWERT

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre².

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaft Schafweide 4 in 63762 Großostheim am Wertermittlungstichtag 09. Januar 2026 geschätzt auf

320.000 €

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Das vorliegende Gutachten wurde 4 Ausfertigungen erstellt, elektronisch übermittelt und umfasst:

24 Seiten = 42.158 Zeichen (aufgerundet auf 43.000 Zeichen)

11 Blatt Anlagen

14 Seiten Fotodokumentation (29 Fotos)

Miltenberg, den 27. März 2026

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet.

² § 194 BauGB

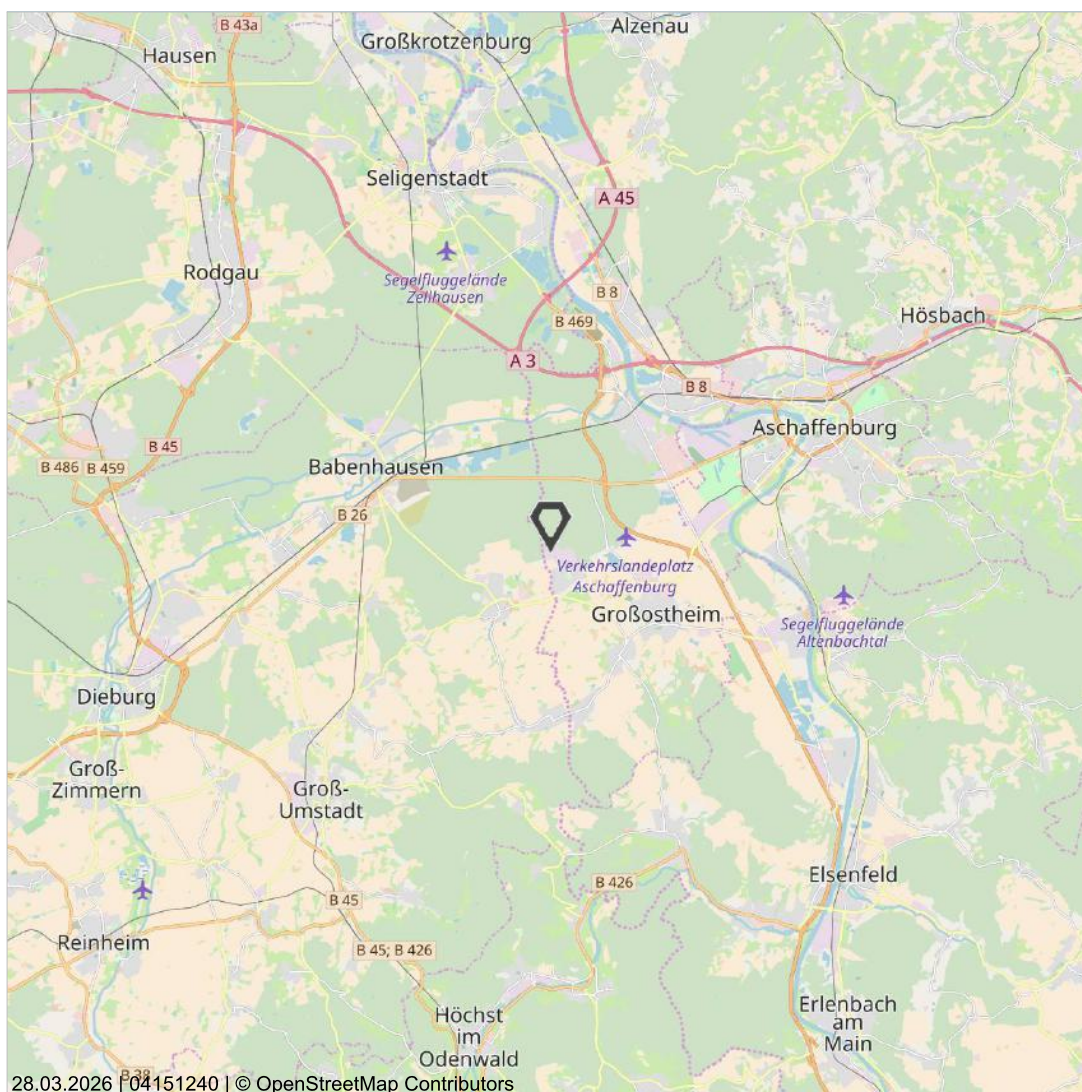
6 ANLAGEN

6.1 Lagepläne

6.1.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

63762 Großostheim, Schafweide 4



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

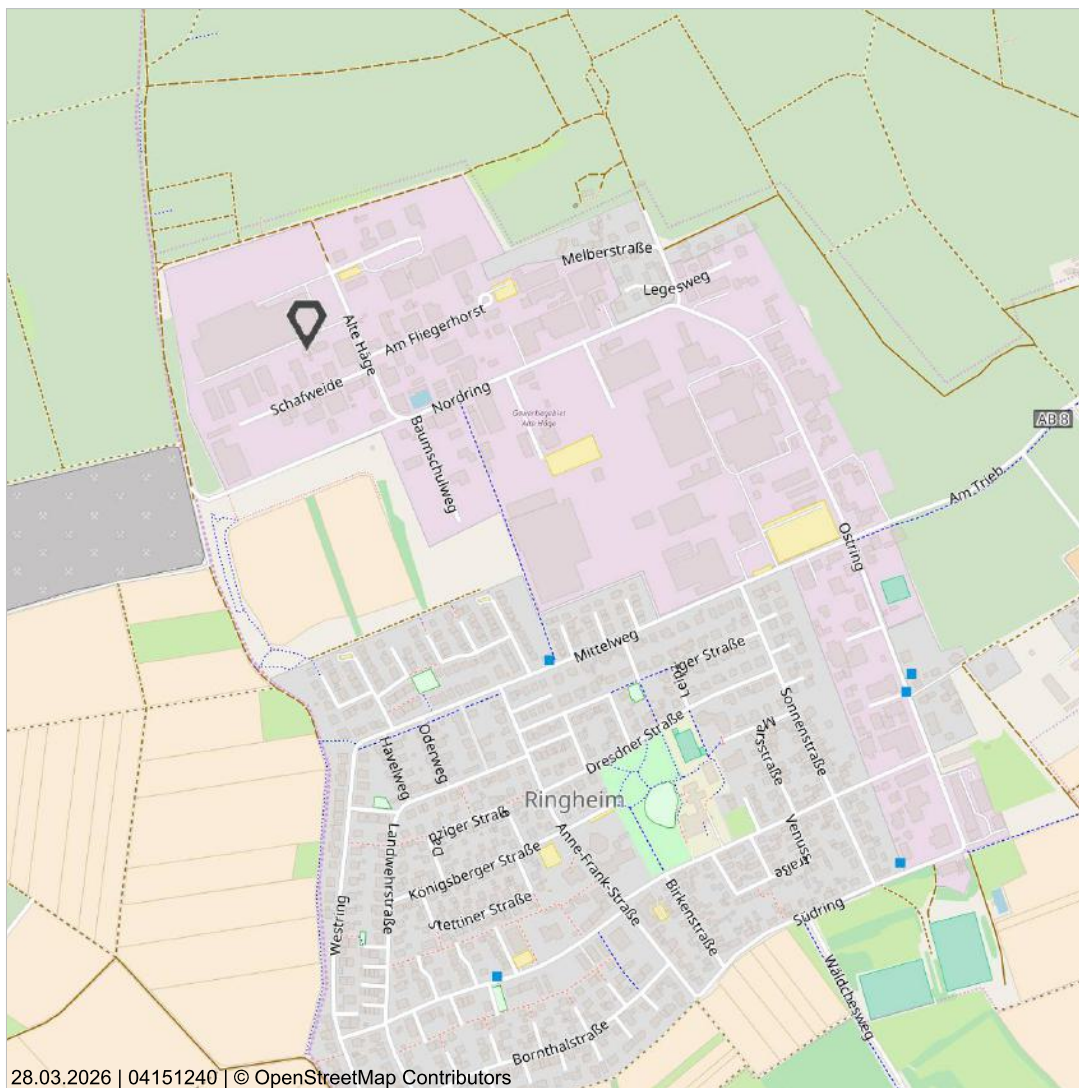
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

6.1.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

63762 Großostheim, Schafweide 4



28.03.2026 | 04151240 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

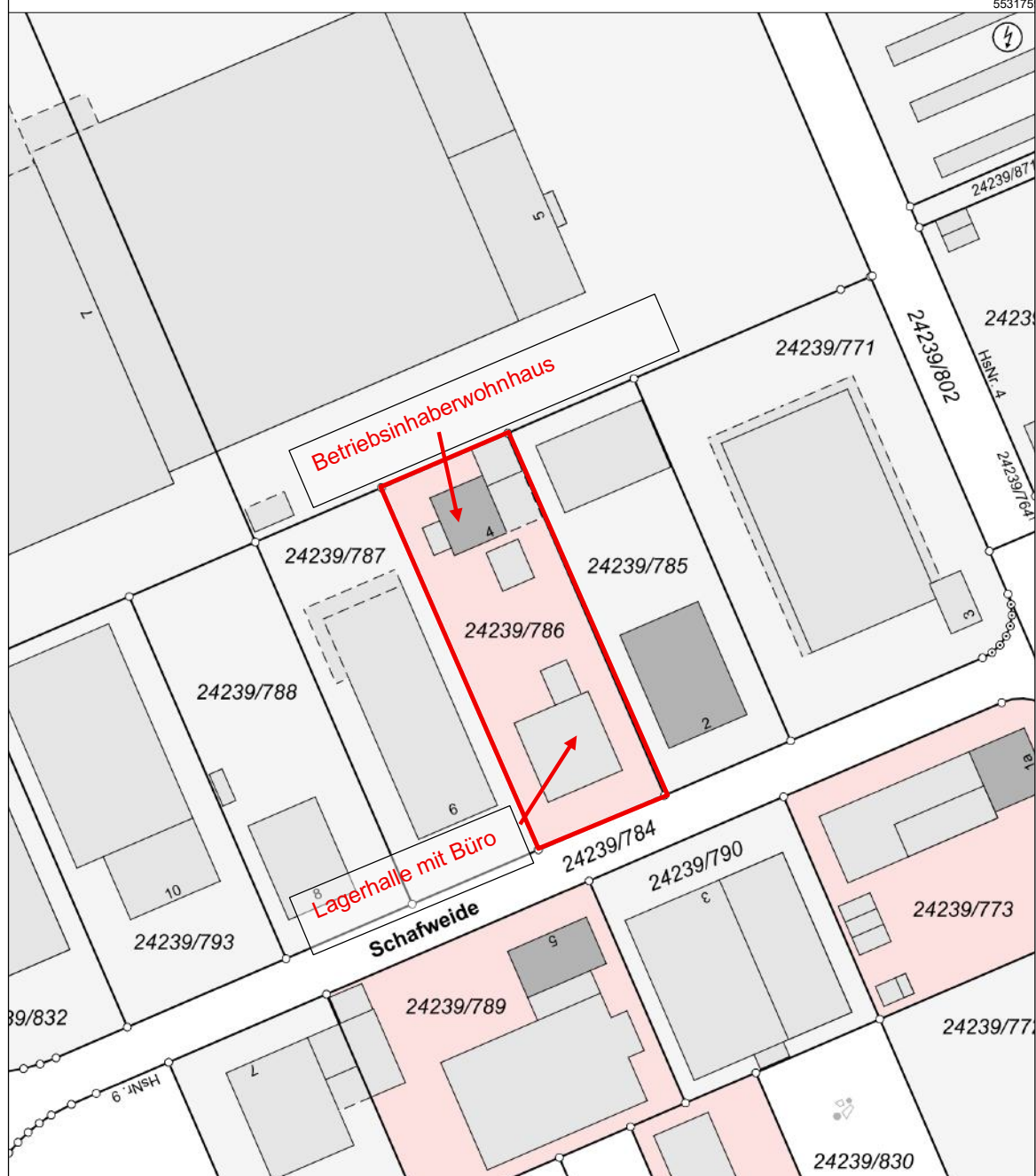
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Aschaffenburg
Stengerstraße 2
63741 Aschaffenburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 26.03.2026

Flurstück: 24239/786
Gemarkung: Großostheim

Gemeinde: Großostheim
Landkreis: Aschaffenburg
Bezirk: Unterfranken

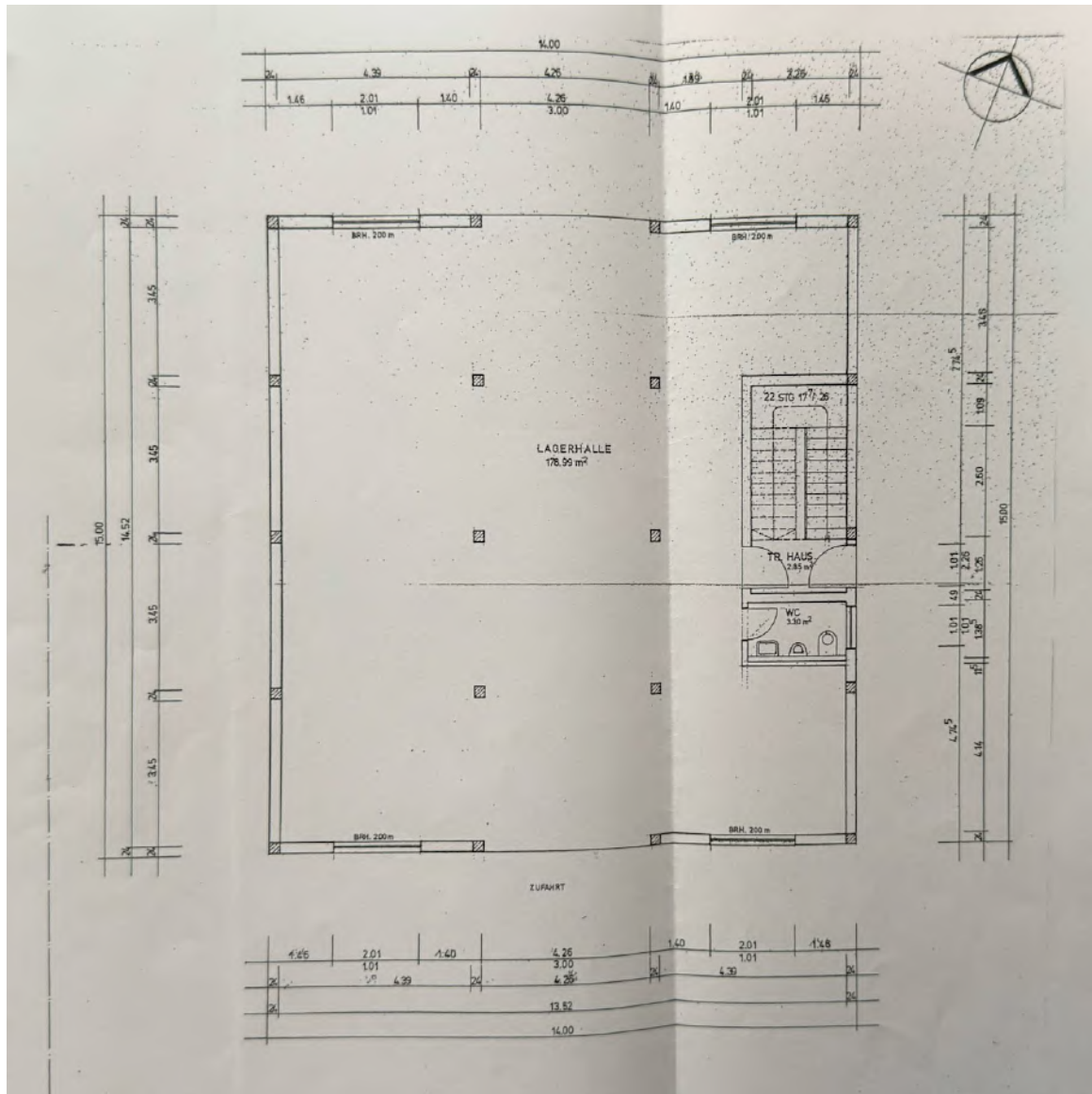


Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009

6.2 Grundrisse / Schnitte

6.2.1 Lagerhalle mit Büro

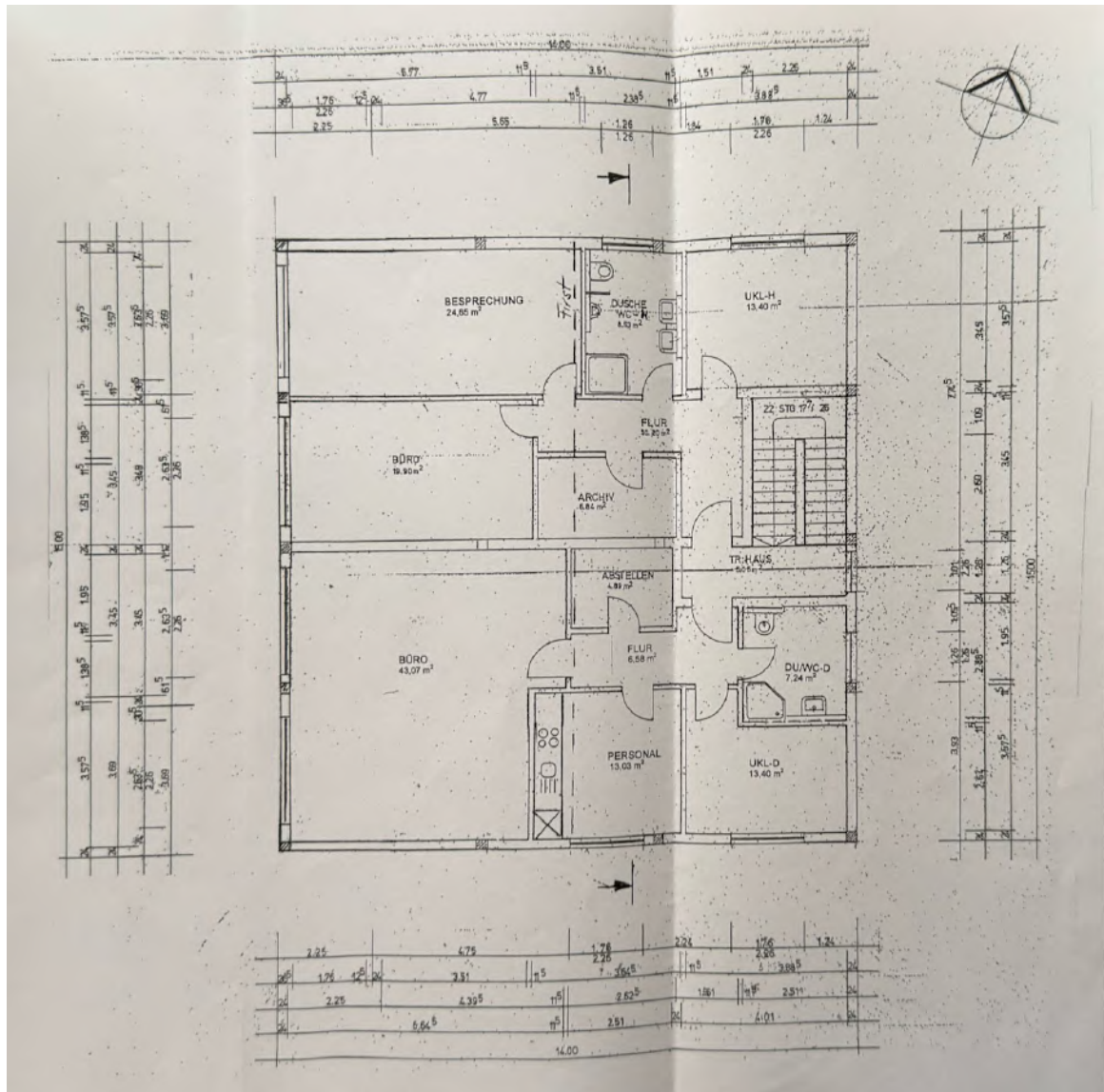
Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Anmerkung:

Die innenliegende Treppe zum Obergeschoss ist nicht vorhanden.

Obergeschoss (ohne Maßstab)



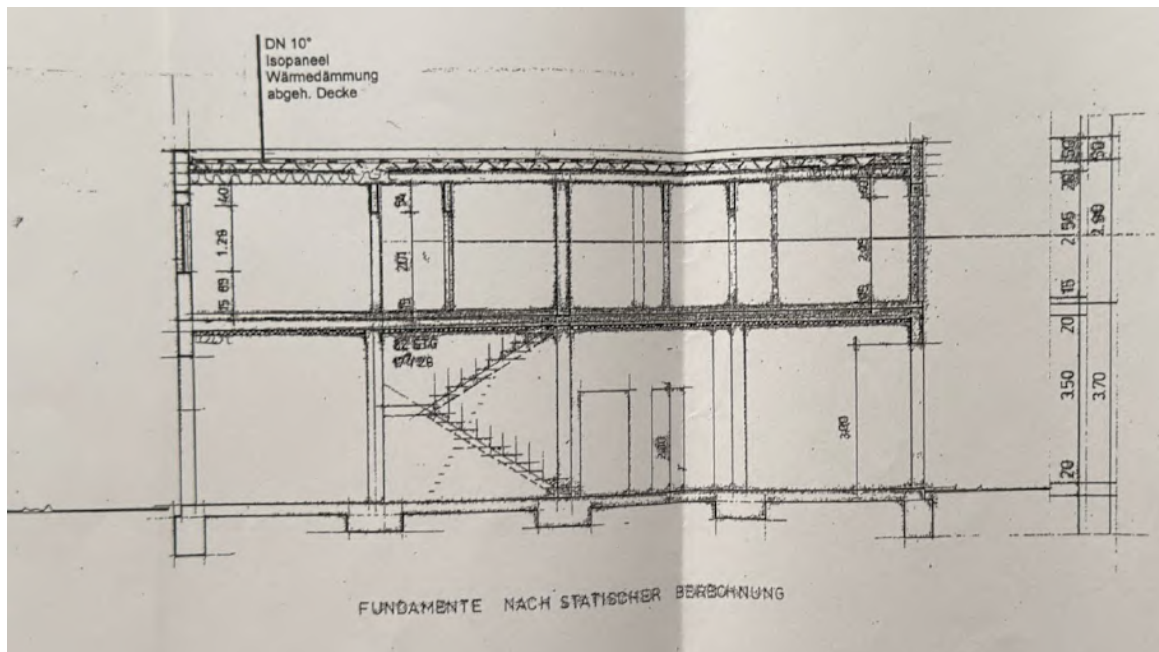
Anmerkung:

Die innenliegende Treppe ist nicht vorhanden. Das Obergeschoss wurde zu Wohnungen umgebaut.

Die Erschließung erfolgt über eine außenliegende Treppe.

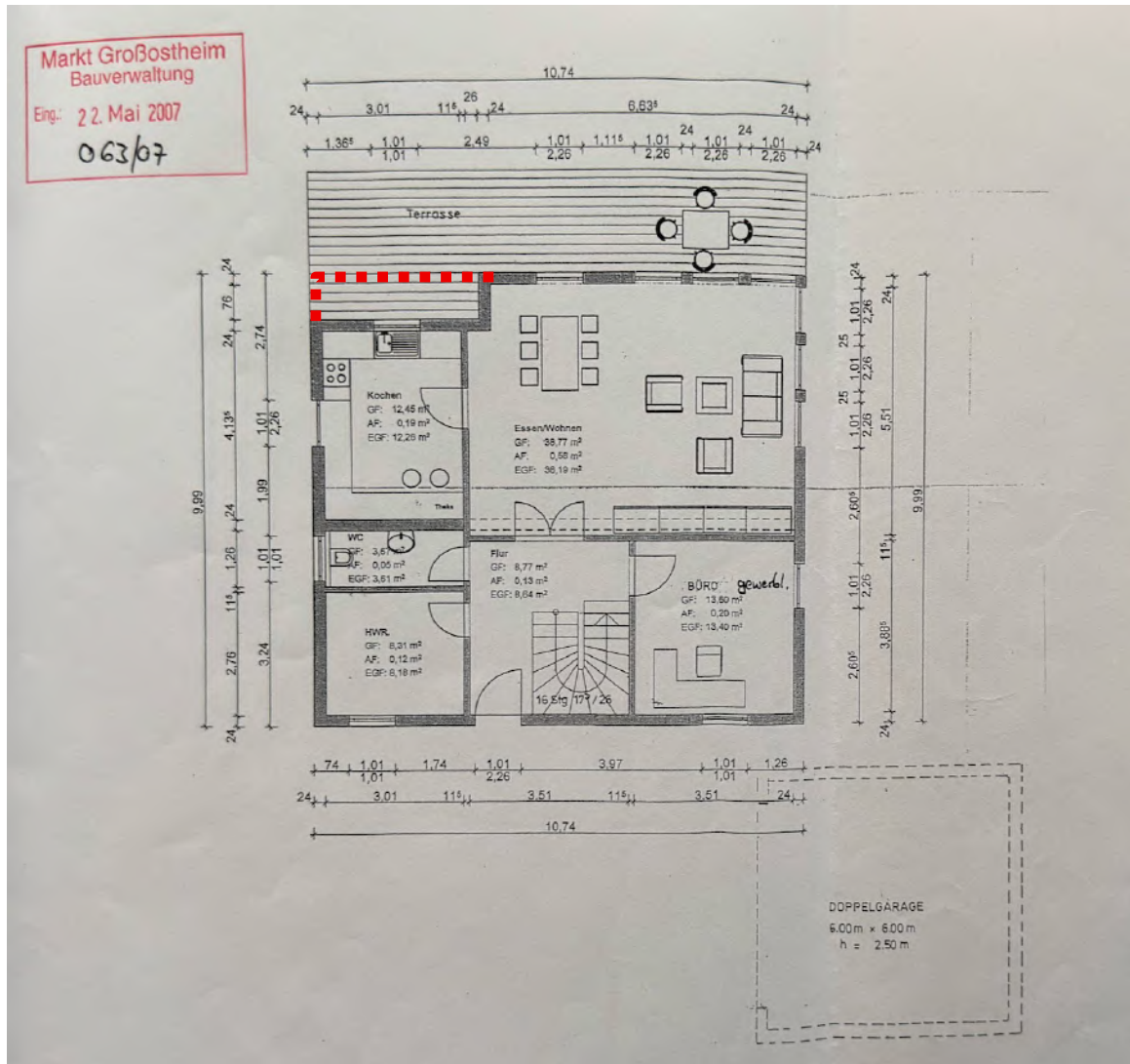
Die Wohnungen und die Treppenanlage sind bauordnungsrechtlich nicht zulässig.

Schnitt (ohne Maßstab)



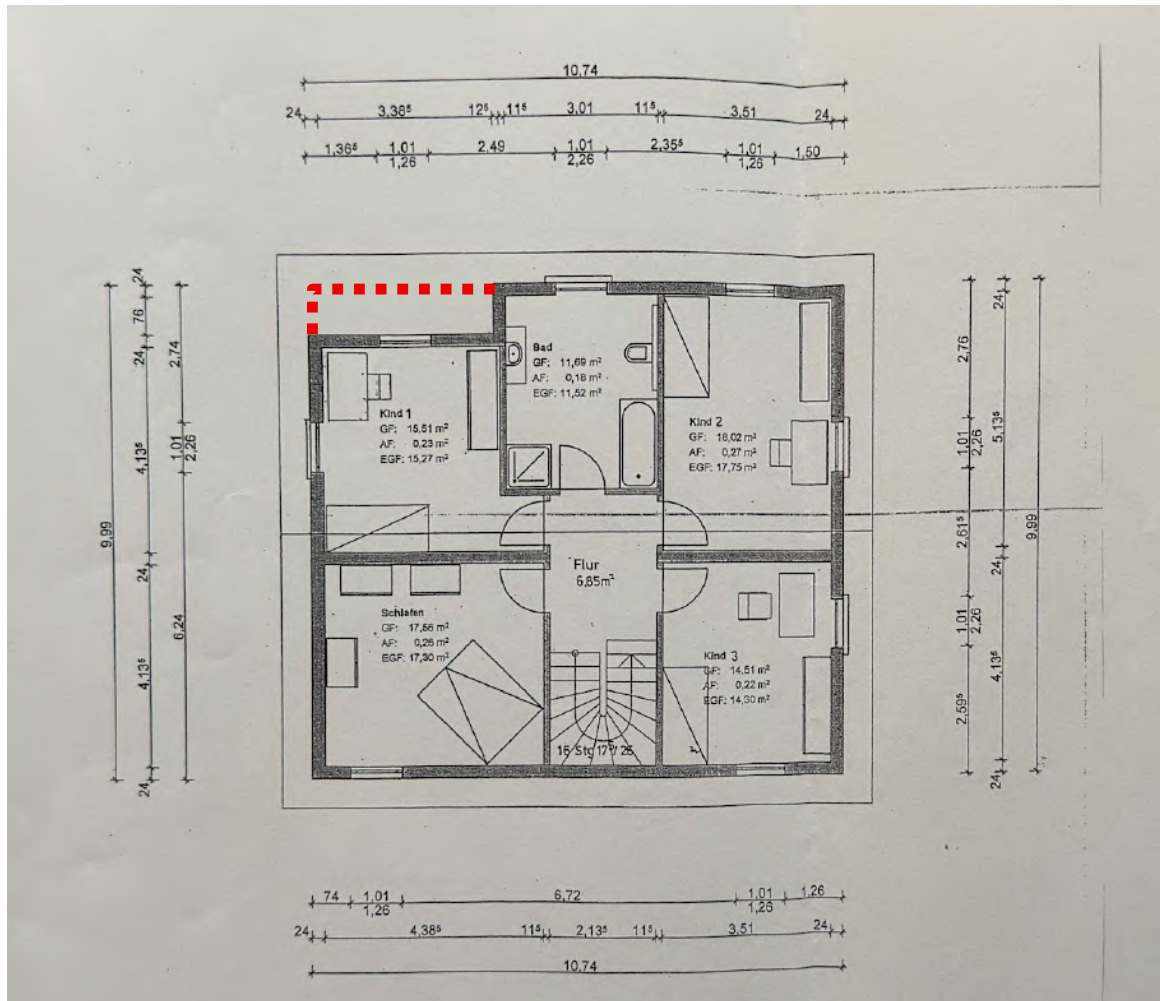
6.2.2 Betriebsinhaberwohnhaus

Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Anmerkung:
Der Gebäudeversprung ist nicht vorhanden

Obergeschoss (ohne Maßstab)



Anmerkung:
Der Gebäudeversprung ist nicht vorhanden

6.3 Nutzflächenzusammenstellung

6.3.1 Lagerhalle mit Büro

Die Flächenangaben wurden den Bauzeichnungen entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Lagerhalle mit Büro				
Geschoss	Raumbezeichnung		NF Lagerfläche	NF Büro / Sozial
Erdgeschoss	Lagerhalle	+	176,99	
	WC	+	3,30	
	Erdgeschoss	=	180,29	
Obergeschoss	Besprechung	+		24,65
	Dusche/WC H	+		8,53
	Umkleide H	+		13,40
	Büro	+		19,90
	Flur	+		10,20
	Archiv	+		6,84
	Büro	+		43,07
	Abstellen	+		4,89
	Flur	+		6,58
	Dusche/WC D	+		7,24
	Personal	+		13,03
	Umkleide D	+		13,40
	Obergeschoss	=		171,73
	Summe	=	rd. 180 qm	rd. 172 qm

6.3.2 Betriebsinhaberwohnhaus

Die Flächenberechnung wurde der Bauakte entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Bauvorhaben:	Neubau eines Einfamilienwohnhauses Alte Häge / Am Fliegerhorst, 63762 Großostheim – Ringheim		
Bauherr:			
Berechnung der Wohn- und Nutzfläche			
<u>Erdgeschoss:</u>			
Wohnen / Essen	=	38.77 m ²	
Kochen	=	12.45 m ²	
Arbeiten	=	13.60 m ²	
HWR	=	8.31 m ²	
WC	=	3.67 m ²	
Diele	=	8.77 m ²	
	=	85.57 m ²	
. / . 1,5 % Putz	=	1.28 m ²	
Wohnfläche Erdgeschoss			= 84.29 m ²
Terrasse	=	25.11 m ² / 4	= 6.28 m ²
<u>Obergeschoss:</u>			
Schlafen	=	17.56 m ²	
Kind 1	=	15.51 m ²	
Bad	=	11.69 m ²	
Kind 2	=	18.02 m ²	
Kind 3	=	14.51 m ²	
Flur	=	6.85 m ²	
	=	84.14 m ²	
. / . 1,5 % Putz	=	1.26 m ²	
Wohnfläche Obergeschoss			= 82.88 m ²
Wohnfläche gesamt			= 173.45 m ²
		überschlägig rd. 180 qm	=====

6.4 Fotodokumentation: Ortstermin am 09.01.2026



Foto 1 Lagerhalle mit Büro - Straßenansicht von Süden



Foto 2 Lagerhalle mit Büro - Ansicht von Westen



Foto 3 Lagerhalle mit Büro - Ansicht von Osten



Foto 4 Lagerhalle mit Büro - Ansicht von Norden



Foto 5 Lagerhalle mit Büro - Zugangstreppe zum Obergeschoss (bauordnungsrechtlich nicht zulässig)

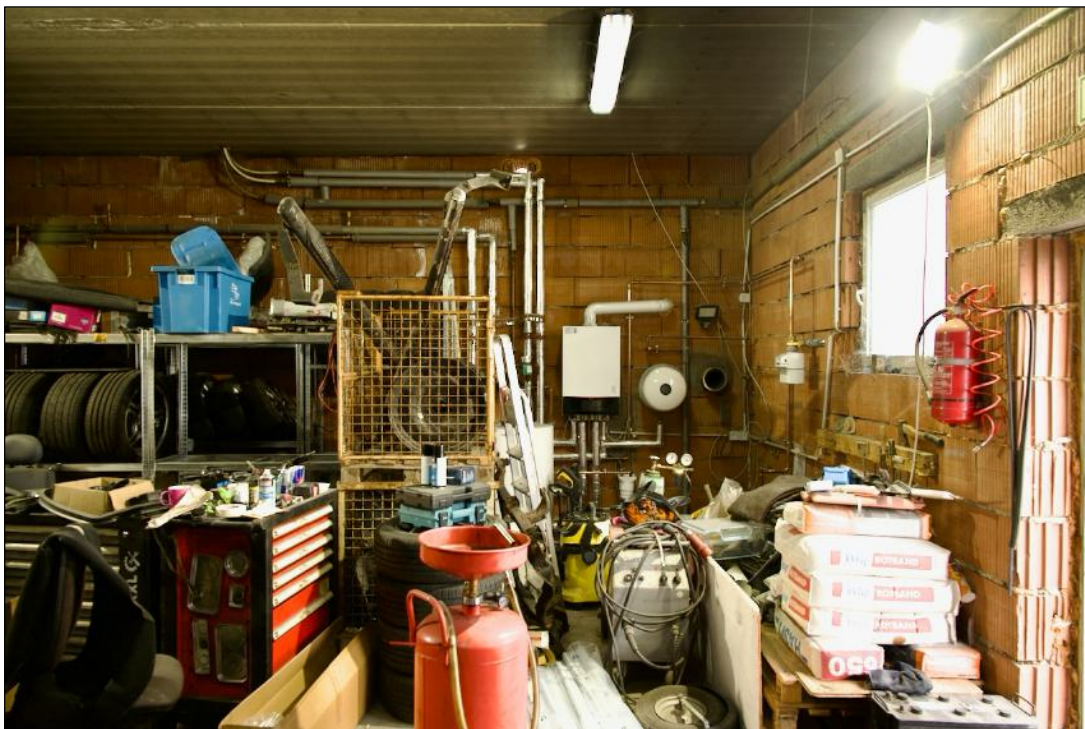


Foto 6 Lagerhalle mit Büro - Erdgeschoss



Foto 7 Lagerhalle mit Büro - Erdgeschoss



Foto 8 Lagerhalle mit Büro - Obergeschoss



Foto 9 Lagerhalle mit Büro - Obergeschoss



Foto 10 Lagerhalle mit Büro - Obergeschoss



Foto 11 Lagerhalle mit Büro - Obergeschoss



Foto 12 Lagerhalle mit Büro - Obergeschoss



Foto 13 Lagerhalle mit Büro - Obergeschoss



Foto 14 Lagerhalle mit Büro - ausgebauter Spitzboden (die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit wurde nicht geprüft)



Foto 15 Betriebsinhaberwohnhaus - Ansicht von Osten



Foto 16 Betriebsinhaberwohnhaus - Ansicht von Süden



Foto 17 Betriebsinhaberwohnhaus - Ansicht von Westen



Foto 18 Betriebsinhaberwohnhaus - Ansicht von Norden



Foto 19 Mobile Container als Abstellraum



Foto 20 Betriebsinhaberwohnhaus - Erdgeschoss, Wohnraum



Foto 21 Betriebsinhaberwohnhaus - Erdgeschoss, Wohnraum



Foto 22 Betriebsinhaberwohnhaus - Erdgeschoss, Treppe zum Obergeschoss



Foto 23 Betriebsinhaberwohnhaus - Obergeschoss, Wohnraum



Foto 24 Betriebsinhaberwohnhaus - Obergeschoss, Bad



Foto 25 Betriebsinhaberwohnhaus - Obergeschoss, Wohnraum



Foto 26 Betriebsinhaberwohnhaus - Dachgeschoss, Wohnraum



Foto 27 Betriebsinhaberwohnhaus - Dachgeschoss, Bad



Foto 28 Betriebsinhaberwohnhaus - vermeintliches Zubehör in Erd- und Obergeschoss