

Brigitte Mann

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und
Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten
ZIS Sprengnetter Zert (AI), Zert.-Nr. 0405-006

Amtsgericht Schwäbisch Hall

Unterlimpurger Straße 8
74523 Schwäbisch Hall

Onolzheimer Hauptstraße 69
74564 Crailsheim

Telefon: 0 79 51 - 2 52 96
Telefax: 0 79 51 - 2 76 38
Internet: www.gutachten-mann.de
eMail: bmi-mann@t-online.de

Datum: 13.11.2023
Ex: 20231352
Az.: 1 K 19/23

Exposé

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus mit Carport bebaute Grundstück
in 74541 Vellberg-Talheim, Ackerhalde 11



Der **Verkehrswert des bebauten Grundstücks** wurde
zum Stichtag 13.11.2023 ermittelt mit rund
377.000 €.



Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einem Carport in Holzbauweise
Objektadresse:	Ackerhalde 11 74541 Vellberg-Talheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Vellberg, Blatt 1325, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Vellberg, Flurstück 3725 (ca. 618 m ²)
Auftraggeber:	Amtsgericht Schwäbisch Hall
Sonstige Beteiligte:	Unterlimpurger Straße 8, 74523 Schwäbisch Hall
Grund der Gutachtenerstellung:	Auftrag vom 22.08.2023 (Datum des Auftragschreibens)
Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag,	Aktenzeichen des Amtsgerichts Schwäbisch Hall: 1 K 19/2
Tag der Ortsbesichtigung:	der Nießbrauchberechtigte
Umfang der Besichtigung etc.:	Zwangsversteigerung 12.10.2023, nach dem äußeren Anschein 13.11.2023, Innenbereich
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Besichtigung erfolgte fast umfänglich, außer dem Gastzimmer und dem Dachspitz.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Der Berechtigte des Nießbrauchrechts, der Eigentümer und die Sachverständige Brigitte Mann Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• lizenziertes Kartenmaterial von geoport/ongeo (lizenziert 6 Monate)• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) vom Baurechtsamt• Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen• Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung und dem Internet• Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses/www.boris-bw.de
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Sachverständige Brigitte Mann wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;• Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Bruttogrundfläche und der (Wohn- und)Nutzflächen;• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung. Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bei Wertermittlungen zum Zweck eines Zwangsversteigerungsverfahrens wird grundsätzlich der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben demnach in dieser Wertermittlung unberücksichtigt, wie hier:
Nießbrauchrecht für

1.) laut Aussage des Berechtigten 2.), ist die Nießbrauchberechtigte 1.) verstorben

**Grund- und Bodenbeschreibung**

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Vellberg (ca. 4.200 Einwohner); Ortsteil Talheim (ca. 1.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2,3)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Vellberg ca. 1,7 km; Obersontheim ca. 7,5 km; Crailsheim ca. 20 km; Schwäbisch Hall ca. 14 km; Heilbronn ca. 63 km; Stuttgart ca. 80 km; Nürnberg ca. 110 km; Ulm ca. 105 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Bundesstraßen:</u> B 14 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6, bei Schwäbisch Hall oder Ilshofen <u>Bahnhof:</u> Schwäbisch Hall-Hessental, Ilshofen-Eckartshausen ca. 11 km <u>Flughafen:</u> Stuttgart, Nürnberg, München
innerörtliche Lage:	Siedlungsgebiet; die Entfernung zum Stadtzentrum in Vellberg, Rathaus, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte beträgt ca. 1,7 km; öffentliches Verkehrsmittel (Bushaltestelle), Kindergarten, Mine- ralfreibad, befindet sich in fußläufiger Entfernung bis rund 1,2 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
Beeinträchtigungen:	offene, eingeschossige Bauweise
Topografie:	keine wesentlichen fast eben;
Gestalt und Form:	Garten mit Süd-, Ost- und Westausrichtung; West, straßenseitig Grundstück Flurstück 3725 (ca. 618 m ²) <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg einseitig vorhanden; Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	keine Grenzbebauung des Einfamilienhauses; eingefriedet durch (straßenseitig) defekten Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.10.2023 ist das Bewer- tungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufge- führt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden nicht angestellt.
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus- zug vom 29.08.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Vellberg, Blatt 1325 folgende wertbeeinflus- sende Eintragung: • Nießbrauchrecht Bei Wertermittlungen in Zwangsversteigerungsverfahren bleiben auftragsgemäß die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs unberücksichtigt. • Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver- zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück- sichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende



nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen beim Rathaus Vellberg, , erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält demnach keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Ackerhalde I" u.a. folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse; GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; SD: mind. 45°

Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht in allen Einzelheiten geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich beim Rathaus Vellberg erkundet.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Carport-Stellplätze.

Das Objekt wird vom Berechtigten des Nießbrauchsrechts genutzt.



Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Einfamilienhaus

Einfamilienhaus; Baujahr: ca. 1991;

Bauart: massiv;

Außenansicht: verputzt und gestrichen;

Keller: unterkellert;

Dachform: ausgebautes Satteldach;

Dach: Betondachsteine;

Decken: Stahlbetondecken

Haustüre: Holz, mit Lichtausschnitt, freie Lüftung

Fenster: Holzfenster, 2-Scheiben-Verglasung, ca. 1991, freie Lüftung

Treppe: Stahlkonstruktion, viertel gewandelt, Holzstufen, Holzgeländer mit Kordel als Handlauf

Rollläden: Kunststoff, manuell; Nachrüstung der Jalousie aus Aluminium im Wohnzimmer elektrisch betrieben

Fensterbänke innen: Marmor

Fensterbänke außen: Aluminium, weiß eloxiert

Innentüren, Holz, furniert

Heizung: Öl-Zentralheizung, Baujahr ca. 1991, mit Rücklauftemperierung (lt. Bewohner)

sanitäre Installation: Gäste-WC Vorwandmontage, 1 Handwaschbecken, unterschiedliche Farben der Sanitärobjekte; Deckenleiste Holzdecke fehlt;

Bad im Dachgeschoss mit Doppelwaschbecken, 1 Dusche, 1 Badewanne, 1 Bidet, 1 WC, Qualität und Ausstattung Baujahr ca. 1991

Einrichtungen: Einbauküche, nicht in dieser Wertermittlung enthalten, da über 10 Jahre alt;

Kaminofen im Wohnzimmer, Baujahr ca. 2020

Innenausstattung: Decken aus Holzverkleidungen; Böden aus Fliesen, Parkett, Velours, Kork; Fliesen im Untergeschoss Risse/lose; teilweise Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich

Untergeschoss: Keller, Öltanklager, Heizungsraum, Keller, Flur

Erdgeschoss: Wohnen/Essen, Küche, Gast, Diele, WC, Terrasse (West)

Dachgeschoss: drei Zimmer, Flur, Bad

Carport (Außenanlagen)

Carport für zwei Stellplätze;

Baujahr: ca. 2010;

Bauart: Holzbauweise;

Boden: tlw. Schotter

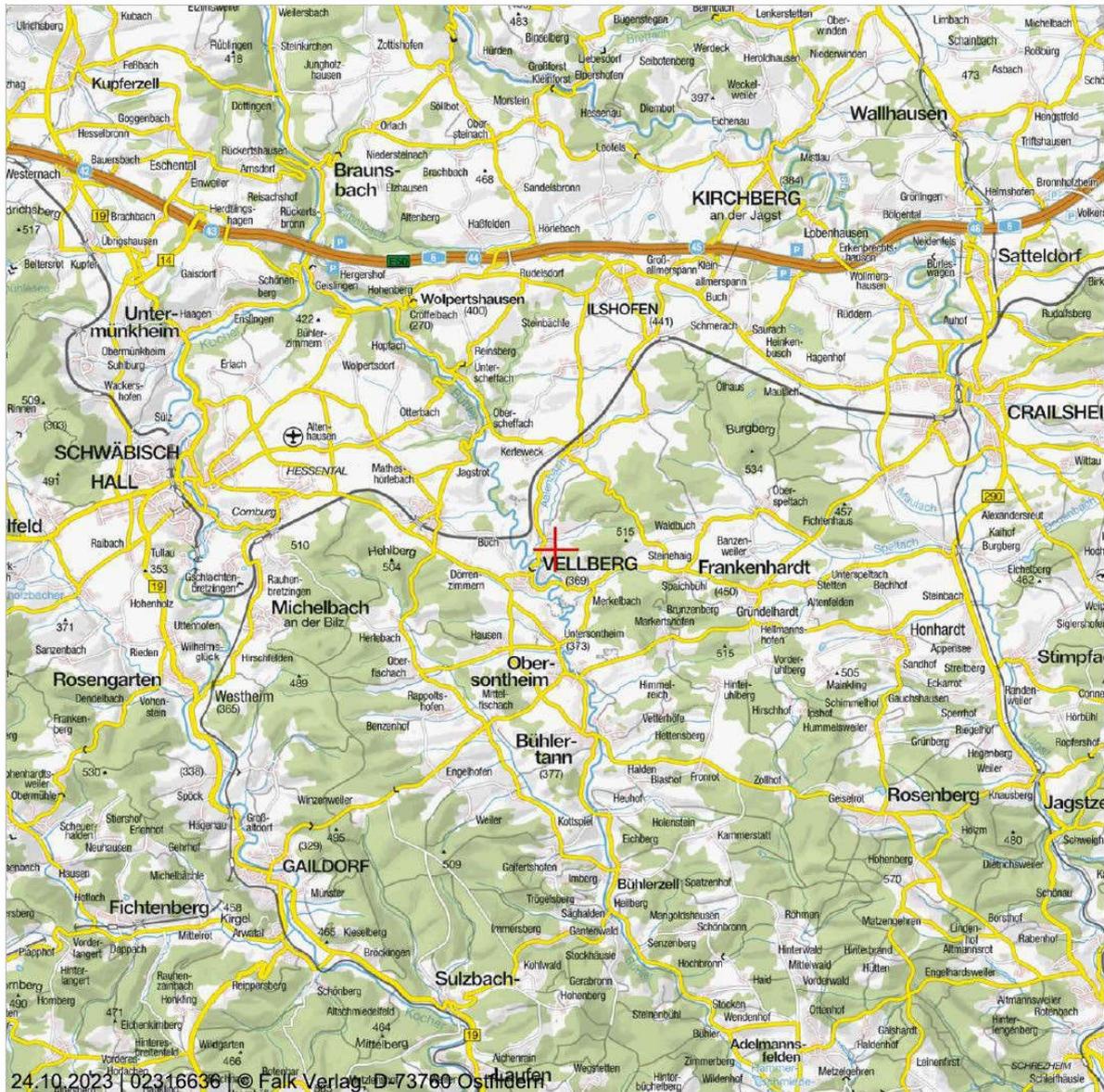
Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wegebefestigung, Hofbefestigung aus Betonpflastersteinen und Betonplatten; Einfriedung (Holzzaun, defekt; Hecken.); Terrasse mit Betonpflastersteinen; Holzschuppen und Sichtschutz aus Holz ohne Wert.



Übersichtskarte MairDumont

74541 Vellberg, Ackerhalde 11



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



0 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben von Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02316636 vom 24.10.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023



Liegenschaftskarte

Baden-Württemberg

74541 Vellberg, Ackerhalde 11

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Oktober 2023





Wohnflächenberechnung

Anlage 4

Berechnungen zur Wohnfläche						
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
nach vorhandenen Berechnungen und eigenen Laserdistanzmessungen						
wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung						
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m ²	Faktor	ca. m ²
Erdgeschoss						
Flur		1,926	3,750	7,223	1,00	7,22
WC		1,090	1,608	1,753	1,00	1,75
Esszimmer		3,269	3,268	10,683	1,00	10,68
	Erker	4,610	0,968	4,462	0,50	2,23
Wohnzimmer		5,274	3,239	17,082	1,00	17,08
		4,105	3,255	13,362	0,50	6,68
Gast				9,410	0,97	9,13
Küche		3,120	2,744	8,561	1,00	8,56
		1,915	1,245	2,384	1,00	2,38
Terrasse	West, straßenseitig	6,900	3,728	25,723	0,25	6,43
Summe Erdgeschoss						72,16
Dachgeschoss						
Flur		3,130	1,251	3,916	1,00	3,92
	Kamin	-0,391	0,708	-0,277	1,00	-0,28
		0,493	0,991	0,489	1,00	0,49
	Einbauschränk	1,066	1,771	1,888	1,00	1,89
	Schräge	-1,025	1,771	-1,815	0,50	-0,91
Ankleidezimmer		5,058	2,720	13,758	1,00	13,76
	Schräge	-5,058	0,890	-4,502	0,50	-2,25
		-0,530	2,966	-1,572	1,00	-1,57
		-0,551	0,500	-0,276	1,00	-0,28
Schlafzimmer		4,010	3,104	12,447	1,00	12,45
	Schräge	-4,010	1,025	-4,110	0,50	-2,06
		-0,827	0,889	-0,735	0,50	-0,37
Bad		3,285	2,262	7,431	1,00	7,43
	Schräge	-3,282	0,838	-2,750	0,50	-1,38
		-0,632	1,152	-0,728	1,00	-0,73
Zimmer		4,272	2,810	12,004	1,00	12,00
		-4,272	0,946	-4,041	0,50	-2,02
Summe Dachgeschoss						40,10
<i>wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche</i>						<i>112,26</i>
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche					rund	112,00
Erläuterungen:	Terrasse, West, straßenseitig x Faktor 0,25; gemäß WMR					
	Maße aus der Bauakte x Faktor 0,97 (geschätzter Putzabschlag rund 3%)					
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

**Bruttogrundflächenberechnung**

Die Berechnungen zur Bruttogrundfläche (BGF) wurden den Bauplänen entnommen:

Anlage 5

Einheit	Länge/m	Breite/m		Faktor	ca. m ²
Einfamilienhaus	inkl. Dämmung ca.				
Untergeschoss	11,115	7,115		1,00	79,08
	-0,875	3,400		1,00	-2,98
	-1,125	3,740		1,00	-4,21
Erdgeschoss	11,235	7,235		1,00	81,29
	-0,875	3,400		1,00	-2,98
	-1,125	3,740		1,00	-4,21
Dachgeschoss	11,235	7,235		1,00	81,29
	-0,875	3,400		1,00	-2,98
	-1,125	3,740		1,00	-4,21
Gesamt BGF					220,11
Gesamt BGF				rund m²	220,00

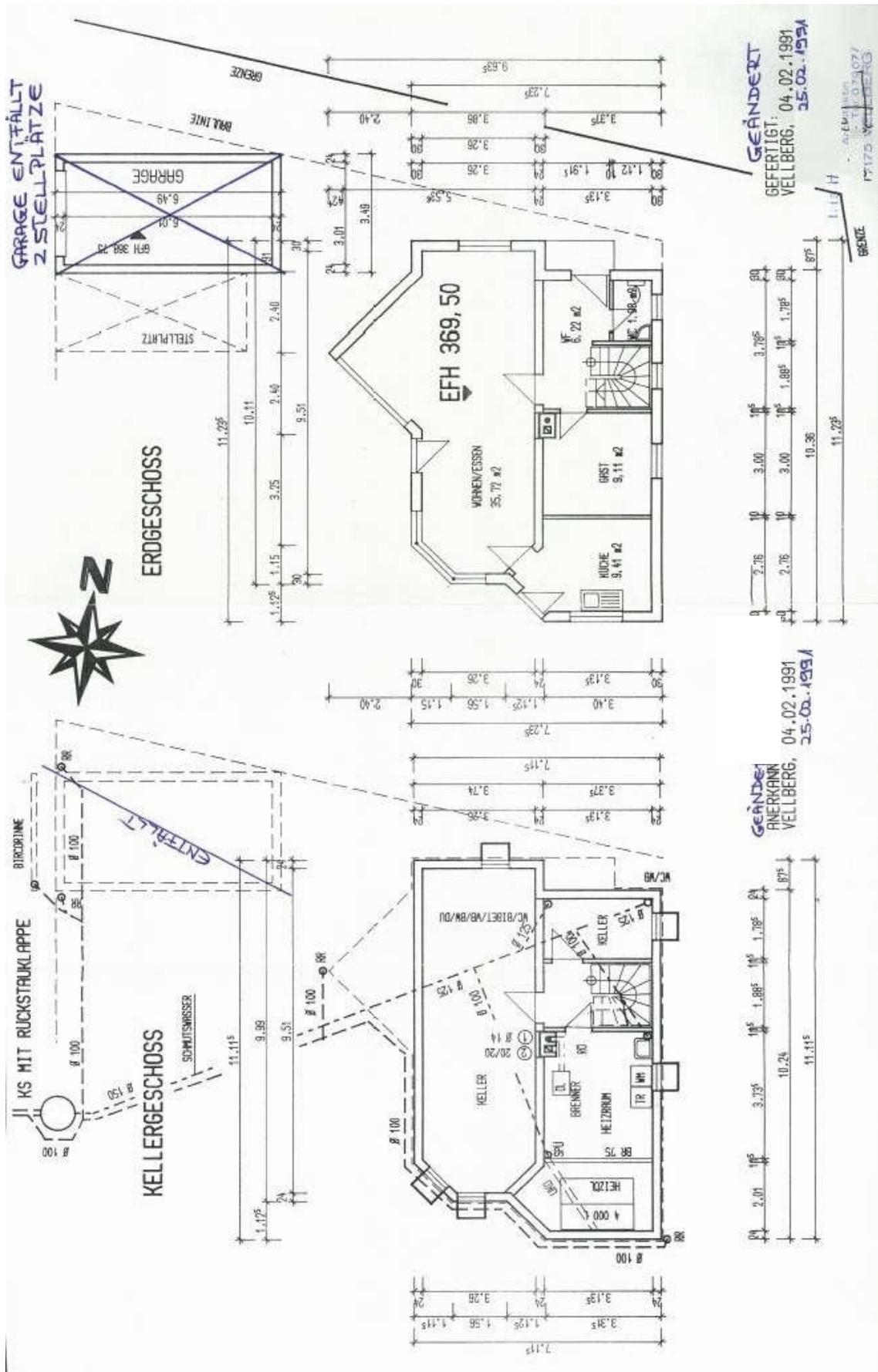
Einheit	Länge/m	Breite/m		Faktor	ca. m ²
Carport	inkl. Dämmung ca.				
Erdgeschoss	7,500	3,800		1,00	28,50
Erdgeschoss	5,000	3,500		1,00	17,50
Gesamt BGF					46,00
Gesamt BGF				rund m²	46,00

Anmerkung: Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.



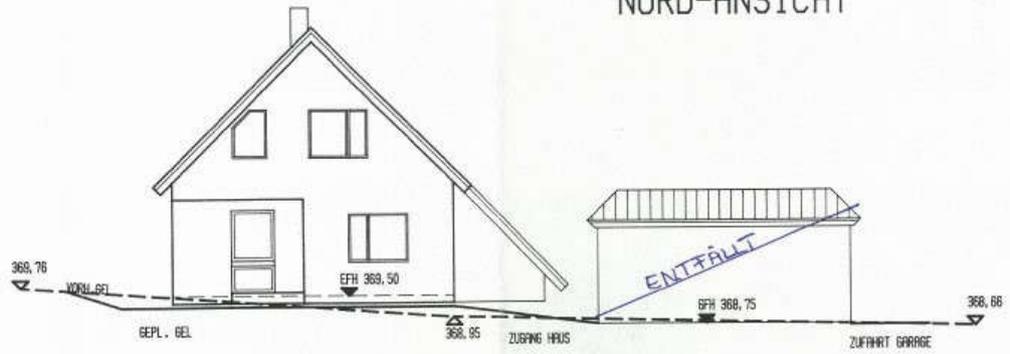
Grundrisse, Ansichten, Schnitt

Anlage 6.1

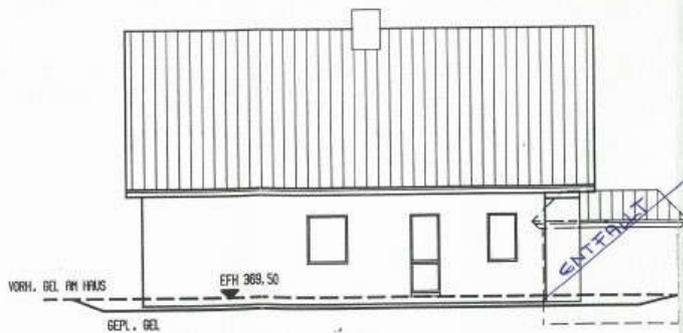




NORD-ANSICHT



OST-ANSICHT



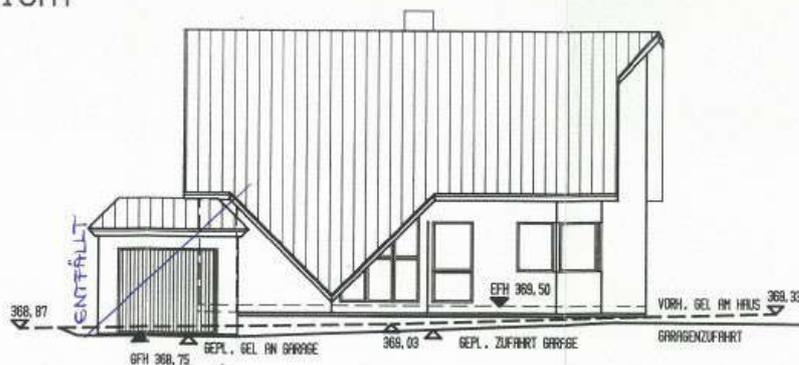
GEÄNDERT
ANERKANNT:
VELLBERG, 04.02.1991
25.02.1991

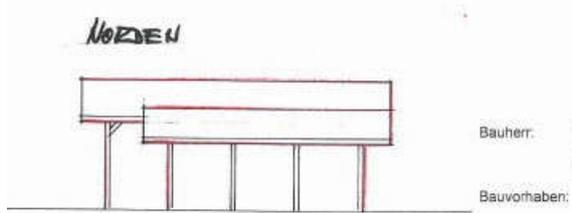
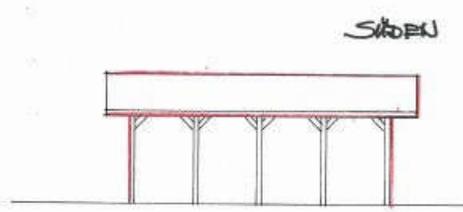
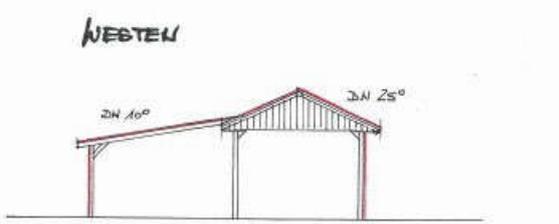
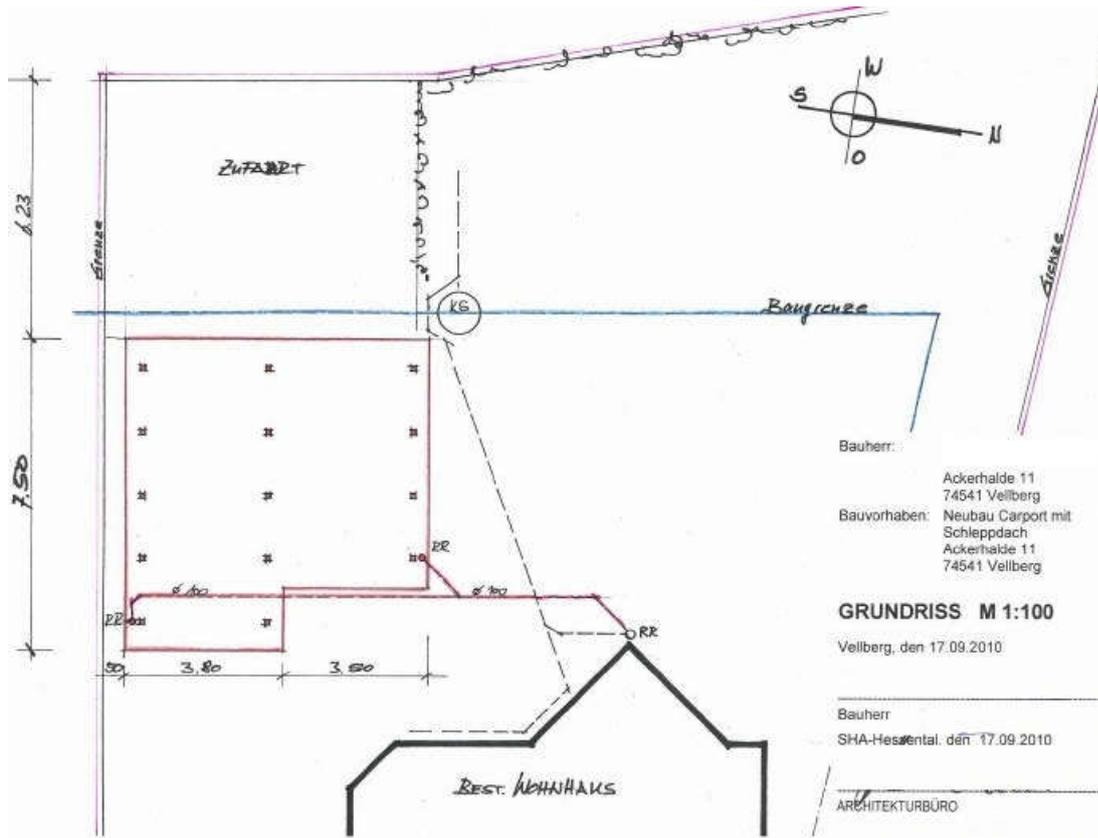
GEÄNDERT
GEFERTIGT:
VELLBERG, 04.02.1991
25.02.1991

SÜD-ANSICHT



WEST-ANSICHT







SKAN HOLZ Satteldach-Einzelcarport



380x600cm



4018211 32105 6
4018211 32106 3

380x750cm



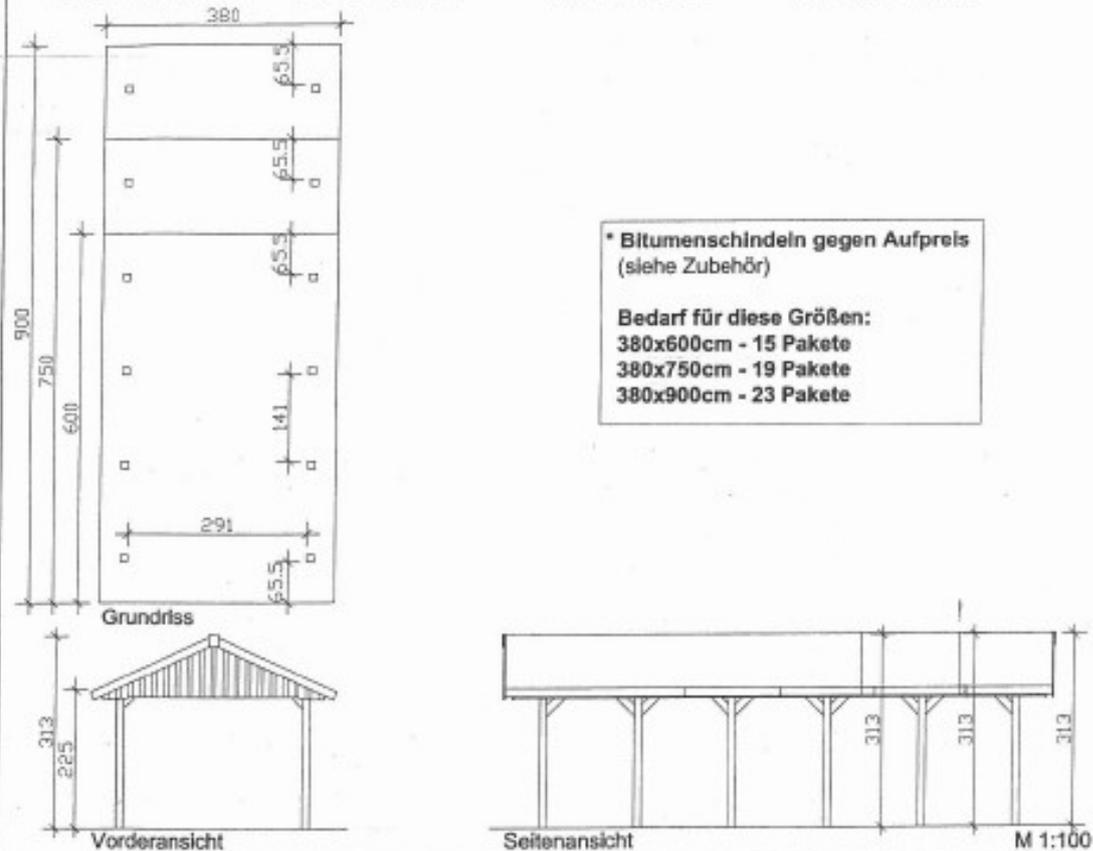
4018211 32135 3
4018211 32136 0

380x900cm



4018211 32150 6
4018211 32151 3

mit Dachlattung
mit Dachschalung*



* Bitumenschindeln gegen Aufpreis (siehe Zubehör)

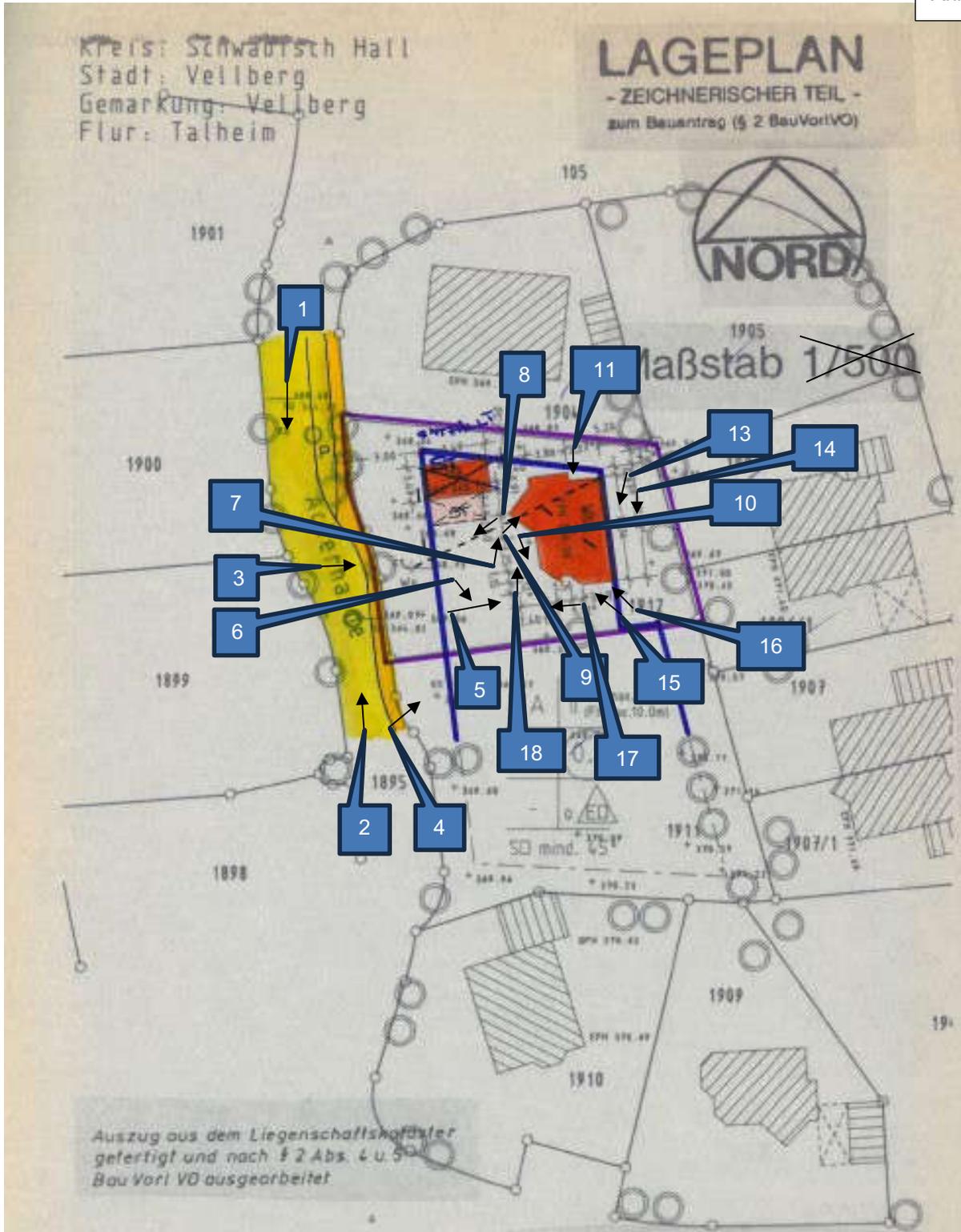
Bedarf für diese Größen:
 380x600cm - 15 Pakete
 380x750cm - 19 Pakete
 380x900cm - 23 Pakete

Einzel-Carport 380 x 600/750/900cm	
Technische Informationen / Baubeschreibung	
Holzart / Eisenteile	Nadelholz, imprägniert / verzinkt
Pfosten	8/10/12 Stk. 11,5x11,5x220cm
Dach	Dachlattung oder Dachschalung (ohne Eindeckung)
Dachneigung / -fläche	25° / 25,13/31,37/37,80m² gesamt
Schneelast	sk = 2,00kN/m² (bei Schindeln) / sk = 1,60kN/m² (bei Ziegeln)
Breite x Länge	380 x 600/750/900cm (überdachte Fläche)
Höhe Traufe / Giebel	225cm / 313cm / Durchfahrthöhe 215cm
Fläche / umb. Raum	22,80/28,50/34,20m² / 61,33/76,67/92,00m³
Verpackungseinheit	B x L x H 118 x 320 x 68-120cm / 490-750kg
Inklusive	Befestigungsmaterial (inkl. Pfostenanker, ohne Beton), Kopfbänder gemäß Abb., Aufbauanleitung

© SKAN HOLZ Europe GmbH, D-21227 Bendestorf. Tel.: +49 (0) 41 83 / 97 50-0. Technische Änderungen vorbehalten. 01/2010



Anlage 7



Anlage 08: Fotos

Seite 1 von 9



Bild 1: Umgebung zum Süden



Bild 2: Umgebungsbebauung zum Norden



Anlage 08: Fotos

Seite 2 von 9



Bild 3: Westansicht Straßenansicht



Bild 4: Südwestansicht

Anlage 08: Fotos

Seite 3 von 9



Bild 5: Carport Westansicht



Bild 6: Carport



Anlage 08: Fotos

Seite 4 von 9



Bild 7: Wegebefestigung



Bild 8: Garten zum Westen

Anlage 08: Fotos

Seite 5 von 9



Bild 9: Westansicht



Bild 10: Nordwestansicht Terrasse



Anlage 08: Fotos

Seite 6 von 9

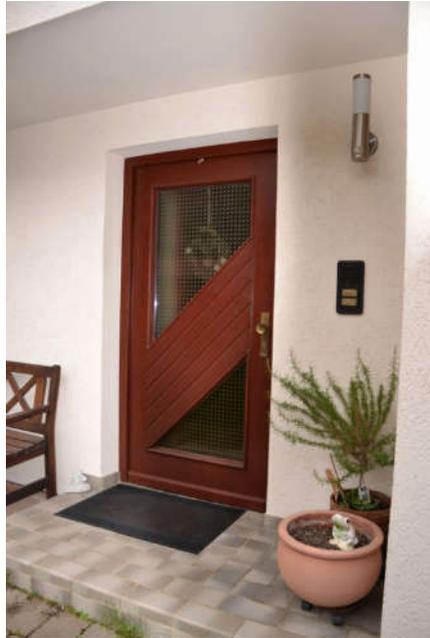


Bild 11: Hauseingang



Bild 12: Fassade und Fenster



Anlage 08: Fotos

Seite 7 von 9



Bild 13: Ostfassade



Bild 14: Garten Ost

Anlage 08: Fotos

Seite 8 von 9



Bild 15: Südfassade



Bild 16: Südostansicht

Anlage 08: Fotos

Seite 9 von 9



Bild 17: Carport und Sichtschutz, Ostansicht



Bild 18: Südansicht Terrasse (West)



Haftungsausschluss

Anlage 9

Die Zertifizierte Sachverständige haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber ihrem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das beauftragte Gutachten ist jedoch nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Die Sachverständige haftet für Schäden – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn sie oder ihre Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Das gilt auch für Schäden, die bei einer Nachbesserung entstehen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit oder angemessener gesetzter Frist nachgebessert, oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen.

Mängel müssen unverzüglich, nach Fertigstellung des Gutachtens durch die Sachverständige, schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch.

Schadenersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 (BGB) Bürgerlichen Gesetzbuchs unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber.

Ungebundene Ausfertigungen von Gutachten sind rechtlich und im Sinne dieser Haftungsvereinbarung nicht gültig. Rechtsverbindliche Ausfertigungen müssen gebunden und unterzeichnet sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

© Brigitte Mann

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.