



## Zusammenfassung des VERKEHRSWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



**Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.**

Objekt 1: 96181 Rauhenebrach, Ortsteil Theinheim, An der Leiten 13, Nähe An der Leiten  
Objekt 2: 96181 Rauhenebrach, Ortsteil Theinheim, In Theinheim

Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Haßfurt / Theinheim	
Blatt	607	
Flurstücke Nr. / Größe der Grundstücke	Objekt 1: 97 und 99/1 zu 1.049 m <sup>2</sup> Objekt 2: 98 zu 172 m <sup>2</sup>	
Objektarten	Objekt 1: Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garagengebäude Objekt 2: hausnahes Gartenland	
Baujahr Wohnhaus und Garage ca.	1972	
Wohn-/Nutzflächen Wohnhaus ca.	325 m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Garagengebäude ca.	39 m <sup>2</sup>	
Verkehrswert Objekt 1 am 18.10.2023	260.000,00 €	
Verkehrswert Objekt 2 am 18.10.2023	1.300,00 €	



## Lage und Beschreibung der Grundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im südöstlichen Ortsteil Theinheim, in ca. 2 km Luftlinie Entfernung zum Hauptort Untersteinbach, an der Straße An der Leiten, einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die nächstgelegene Bushaltestelle mit den Linien 1153, 1154 und 1193 befindet sich in ca. 445 m Luftlinie Entfernung südöstlich des Bewertungsgrundstückes an der Ortsdurchfahrtsstraße Schulterbachstraße. Die Anbindung an die Autobahn A 70 erfolgt über die nordöstlich positionierte Staatsstraße 2258 in ca. 12 km Luftlinie Entfernung. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie teilweise mit landwirtschaftlichen Hofstellen dar. Die umgebenden Grundstücke des Ortsteils sind unbebaut und stellen sich landwirtschaftlich genutzt bzw. als nicht bewirtschaftete Grünlandflächen dar.

Die Grundstücke, Objekt 1 (Flurstücke Nr. 97 und 99/1) und Objekt 2 (Flurstück Nr. 98), stellen sich als wirtschaftliche Einheit ausgeführt dar. Eine Beschreibung der einzelnen Objekte stellt sich demnach nicht opportun dar. Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen beschreiben somit die vorgefundene Grundstückssituation am Tag der Ortsbesichtigung.

Auf dem Grundstück wurde im Nordosten ein Wohnhaus mit im Nordosten im 90°-Winkel angebautem Zwischenbau und Garagengebäude errichtet. Das Grundstück wird im Südosten von der Straße An der Leiten aus über ein horizontales Metalltor und eine Eingangstür bzw. Gartentor, in Metall ausgeführt, begangen. Linksseitig des Tores und rechtsseitig der Tür befindet sich an dem Metallelement ein Briefkasten. Die nachfolgende Zuwegung zum Hauseingang und die Zufahrt zur Garage sind großflächig mit Verbundsteinen versiegelt. Zwischen der Zuwegung und der Zufahrt befindet sich ein gekiepter Bereich. Im Bereich des nordöstlichen Grundstückstreifens, Flurstück 99/1, sind die Außenflächen im Osten mit Verbundsteinen versiegelt. Entlang des Nordostgiebels des Garagengebäudes sind die Mülltonnen abgestellt. Im weiteren Grundstücksverlauf Richtung Nordwesten befindet sich ein einfaches Abstellhaus in Holzkonstruktion zum Unterstellen von Fahrrädern. Weiterhin ist eine Art Zufahrt bzw. versiegelte Fläche zum Abstellen von Pkw vorhanden, in Rasengittersteinen ausgeführt. Ansonsten stellt sich dieser Grundstückstreifen in natürlichem Bewuchs als Wiese ausgeführt dar. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine einfache offene Holzkonstruktion zum Abstellen von Materialien oder zur Holzlagerung. Im Bereich der Nordwestfassade des Wohnhauses befindet sich ein Art Terrassenbereich, in Waschbetonplatten ausgeführt. Der weitere Grundstücksbereich stellt sich Richtung Süden als Wiese ausgeführt dar, in natürlichem Bewuchs, ungepflegt und natürlich und gewachsen. Weiter ist im südlichen Grundstücksbereich eine weitere einfache Holzhütte vorhanden. Hierbei handelt es sich augenscheinlich um eine Art Kleintierstall mit einem Pultdach, Eindeckung in Trapez-Wellblech, in do-it-yourself-Bauweise errichtet. An der Südwestfassade des Wohnhauses befindet sich im Bereich des Schwimmbades eine Terrasse, in Betonsteinen ausgeführt. Einseitig ist der Terrassenbereich durch eine Holzschutzkonstruktion abgetrennt. An der Untersicht des über der Terrasse positionierten Balkons befindet sich eine mechanische Außenmarkise. Der weitere Grundstücksbereich stellt sich auch im Südosten als Wiese ausgeführt dar, in natürlichem Bewuchs und ungepflegt. An dem Südostgiebel des Wohnhauses befindet sich eine abgehende Außentreppe, in Beton ausgeführt, mit rechtsseitigem Geländer mit Handlauf in Metall und linksseitiger Stützmauer, in Beton ausgeführt. Vor dem Zugang zur Einliegerwohnung des Wohnhauses ist der Außenbereich mit Naturstein belegt. Die Abgrenzung zum nordöstlichen Nachbargrundstück, einer Wiese bzw. Weide, erfolgt über einen Weidezaun in Metall mit Holzpfosten. Zwischen den Flurstücken Nummer 97 und 99/1 ist keine Abgrenzung vorhanden bzw. erfolgt die Abgrenzung über die Grenzbebauung des Garagengebäudes. Die weitere Abgrenzung entlang der Straße An der Leiten im Osten erfolgt über Busch- und Pflanzwerk bzw. eine Hecke. Zu dem südöstlichen Nachbargrundstück erfolgt die Abgrenzung über einen Maschendrahtzaun mit Metallpfosten. Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken im Süden und Westen erfolgt überwiegend über eine Hecke.



### Gesamteinschätzung der Lage und der Grundstücke:

Die Grundstücke liegen in ländlich geprägter, peripherer Lage. Die Wohnlage ist für die Quartiersstruktur als „mittel“ zu bezeichnen. Die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist als ungünstig zu bezeichnen. Die Grundstücke stellen sich insgesamt einfach dar und macht einen überwiegend vernachlässigten, ungepflegten und teilweise verwilderten Gesamteindruck.

## **Beschreibung der Gebäude (Objekt 1 - Flurstücke Nr. 97 und 99/1)**

### **Wohnhaus**

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss errichtet. Das Wohnhaus hat ein Satteldach, Eindeckung in Pfannen. Aufgrund der Hanglage stellt sich das Untergeschoss im Süden bzw. Südwesten als Erdgeschoss ausgeführt dar. In Richtung Südwesten befindet sich auf dem Satteldach eine Solarthermie-Anlage mit fünf großen Feldern ausgeführt. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Der Nordwestgiebel des Wohnhauses weist Witterungserscheinungen und Schäden auf. An dem Südostgiebel des Wohnhauses befindet sich im Dachgeschoss eine Satellitenschüssel. Weiterhin ist von außen eine Stromzufuhr an dem Südostgiebel erkennbar. Das Wohnhaus wird von der Zuwegung aus an der Südostfassade des Garagenbaukörpers zwischen Garage und Wohnhaus über eine Hauseingangstür, Zarge in Kunststoff mit rechtsseitig feststehendem Kunststoff-Isolierglaselement, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen, begangen. Rechtsseitig in die Fassade integriert befindet sich die Klingel. Der Hauseingangsbereich stellt sich durch das darüber liegende Dach überdacht dar und ist somit leicht in den Baukörper zurückversetzt. An dem Südostgiebel des Wohnhauses erfolgt der Zugang zur Einliegerwohnung im Untergeschossbereich über eine Eingangstür, Zarge in Kunststoff, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen.

### Untergeschoss

Das Untergeschoss wird von der Diele bzw. dem Essplatz im Erdgeschoss aus über einen Treppenlauf offen begangen. Wird weiterhin an der Ostfassade vom Außenbereich aus begangen (Einliegerwohnung). Im Untergeschoss, dass sich aufgrund der Hanglage überwiegend als Erdgeschoss ausgeführt darstellt, befinden sich ein Kellerflur, ein Heizungs- und Öltankraum sowie ein Schwimmbad mit Schwimmbadraum. Die Einliegerwohnung stellt sich mit einem Flur, einem Wohn-/Schlafraum, einer Küche und einem Duschbad mit WC ausgeführt dar. Die Zugangstüren sind überwiegend mit Zargen und Blätter in Holz ausgeführt, teilweise mit Zargen und Blätter in Metall und teilweise sind keine Türen vorhanden. Die Fußböden sind in Estrich bzw. Beton (teilweise im Status Rohbau) ausgeführt und mit Steinzeug und mit Laminat belegt. Die Wände sind grob verputzt, verputzt und gestrichen, mit Steinzeug belegt, tapeziert und gestrichen sowie teilweise mit Holzpaneelen verkleidet. Die Decken sind in Schalbeton ausgeführt, gestrichen, verputzt und gestrichen, mit Polystyrolhartschaumplatten verkleidet, teilweise filigran gespachtelt und gestrichen sowie teilweise mit Holz verkleidet, mit integrierter Beleuchtung. Die Decke im Schwimmbad ist als Art Rasterdecke mit Holz verkleidet, teilweise mit integrierter Beleuchtung. Teilweise sind die Haustechnik und Elektrik auf Putz verlegt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt überwiegend über Kunststoff-Isolierglasfenster, teilweise mit mechanischen Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. Im Kellergang (lt. Plan: nicht bezeichnet) befinden sich die Panzersicherung und der Hauptwasseranschluss mit Filter. Im Heizraum befinden sich eine Wasserenthärtungsanlage, die Heizungsanlage mit Pufferspeicher, Fassungsvermögen ca. 600-800 l. Weiter befindet sich hier die Heizungsanlage, Versorgung über Öl. Weiterhin befinden sich hier diverse Gerätschaften der



Schwimmbadtechnik, wie zum Beispiel eine Filteranlage. Des Weiteren sind hier Gerätschaften der auf dem Dach befindlichen Solarthermie-Anlage vorhanden. Im Öllager befindet sich ein eingeschweißter Metallöltank mit einem Fassungsvermögen von 9200 l. Im Schwimmbad sind an Sanitärgegenständen ein Schwimmbecken (3,50 m x 6,0 m) und eine Dusche vorhanden. Das Schwimmbecken ist durch eine Kunststoffkonstruktion abgedeckt. Im WC/Waschraum der Einliegerwohnung sind an Sanitärgegenständen ein Waschbecken, ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten sowie eine Dusche mit tiefer Duschwanne vorhanden.

### Erdgeschoss

Das Erdgeschoss wird nach der Hauseingangstür begangen. Hier befinden sich ein Windfang, ein Gäste-WC, eine Diele/Essplatz mit Balkon, eine Küche, ein Wirtschaftsraum, ein Wohnzimmer mit Balkon, ein Zwischenflur, ein Bad/WC sowie zwei Schlafzimmer. Zugang zu den Räumen erfolgt überwiegend über Türen mit Zargen in Holz und Blätter in Holz, teilweise offen. Die Fußböden sind überwiegend mit Steinzeug und teilweise mit Laminat belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen, raumhoch mit Steinzeug belegt und tapeziert und gestrichen. Die Decken sind tapeziert und gestrichen, verputzt und gestrichen, filigran gespachtelt und gestrichen und mit Holz verkleidet und gestrichen, teilweise mit integrierter Beleuchtung. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischen Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren und einen Solitäröfen, Versorgung über Festbrennstoff. Im WC sind an Sanitärgegenständen ein Waschbecken und ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten vorhanden. Im Flur befindet sich im Wandbereich ein Holzeinbauschränk. Im Bad/WC sind an Sanitärgegenständen ein Waschbecken, eine Eckbadewanne, eine Dusche, ein Pissoir und ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten vorhanden.

### Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wird von der Diele im Erdgeschoss aus offen über einen Treppenlauf begangen. Hier befinden sich ein Flur, ein Abseitenraum sowie ein ausgebautes und ein teilweise ausgebautes Schlafzimmer. Der Zugang erfolgt vom Flur aus über Holztüren mit Holzzargen. Die Fußböden sind in Estrich ausgeführt und mit Laminat belegt. Die Wände sind tapeziert. Die Drennpel sind verputzt und gestrichen. Die Schrägen und die Decken sind mit Holz verkleidet, teilweise mit integrierter Beleuchtung. In dem nur teilweise ausgebauten Zimmer sind die Wände geringfügig in Mauerwerk ausgeführt und überwiegend mit OSB-Platten verkleidet. Der Drennpel und die Schräge sind mit OSB-Platten verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt überwiegend über Kunststoff-Isolierglasfenster, mit mechanischen Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren.

Gesamteindruck des Wohnhauses mit Einliegerwohnung:

Das Wohnhaus weist einen überwiegend mittleren Ausstattungsstandard auf und stellt sich in einem zweckmäßigen und insgesamt ungepflegten und vernachlässigten Gesamtzustand dar. Es sind Mängel und Schäden vorhanden. Weiterhin sind in etlichen Bereichen im Unter- und Dachgeschoss teilweise Gewerke im Status modifizierter Rohbau vorhanden. Es sind somit umfangreich Fertigstellungsarbeiten durchzuführen.

### **Garagengebäude**

Das Garagengebäude wurde in Massivbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss, mit Spitzboden und Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. An dem Nordostgiebel ist die Fassade im Spitzbodenbereich mit Holz verkleidet. An der Fassade im Nordosten sind Abnutzungsschäden vorhanden.



### Kellergeschoss

Der Kellerraum wird vom Gang des Wohnhauses im Untergeschoss aus über eine Tür, einfach, Zarge in Holz, kein Blatt, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Schalbeton ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein zweiflügeliges Kelleroberlicht in Metall, einfach verglast, mit Mäusegitter. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt.

### Erdgeschoss

Die Garage wird im Erdgeschoss von dem Wirtschaftsraum des Wohnhauses aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, die Garage begangen. Wird weiter vom Außenbereich aus über ein mechanisches Garagentor, in Metallkonstruktion ausgeführt, erschlossen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist abgehängt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über eine Außentür, Zarge und Blatt in Kunststoff und das mechanische Garagentor. Die Elektrik ist auf Putz verlegt. Hier befinden sich zwei Starkstromanschlüsse und ein Wasseranschluss.

### Spitzboden

Eine Zugänglichkeit zum Spitzboden des Garagengebäudes war nicht gegeben. Gemäß Sichtung von außen ist ein Fenster erkennbar.

Gesamteindruck des Garagengebäudes:

Das Garagengebäude stellt sich in einem insgesamt ordentlichen Gesamtzustand dar. Teilweise sind Mängel und Schäden und somit ein Reparatur- und Instandhaltungstau vorhanden.

## **Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **Wirtschaftliche Einheit**

Mit Beschluss vom 06.06.2023 sowie vom 09.08.2023 hat das Amtsgericht Bamberg den Sachverständigen mit der Verkehrswertermittlung u. a. für das vorgenannte Objekt 2, Flurstück Nr. 98, Gemarkung Theinheim beauftragt. Gemäß Grundbuchbeschrieb stellt sich das Objekt als Landwirtschaftsfläche dar. Im Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt ist die tatsächliche Nutzung der Grundflächen als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche dargestellt. Bei der Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbegehung wurde festgestellt, dass sich das Objekt 2 und das Objekt 1 (Flurstücke Nr. 97 und 99/1) als ein Grundstück ausgeführt darstellen. Das Objekt 2 stellt sich dabei als Teil des südwestlichen Gartenbereiches dar. Es sind keine Abgrenzungen zu den Nachbargrundstücken vorhanden. Das Objekt 2 nimmt somit als wirtschaftliche Einheit am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teil. Eine Trennung der Grundstücksflächen ist wirtschaftlich nicht opportun. Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren und gemäß Auftrag ist für jedes Grundstück im Rechtssinne ein gesonderter Schätzwert zu ermitteln und anzugeben. Entsprechend der dargestellten Nutzbarkeit des Objektes 2, als sogenanntes hausnahes Gartenland, wird die Verkehrswertfindung für das Objekt 2 im Rahmen der Bodenwertermittlung (Punkt 12.1.1) zur Umsetzung gebracht.

### **Flächenberechnung Dachgeschoss (Objekt 1 - Flurstücke Nr. 97 und 99/1)**

Das Dachgeschoss des Wohnhauses ist ca. zu 2/3 wohnlich ausgebaut. Das zweite Zimmer im Dachgeschoss befindet sich im Status Rohbau, augenscheinlich in „do-it-yourself-Bauweise“ ausgeführt. Planunterlagen für das Dachgeschoss sowie den Ausbau liegen nicht vor. Bei der Ortsbegehung wurde die lichte Höhe im Dachgeschoss mit dem Bosch



Lasengerät Zamo mit ca. 2,204 m und 2,136 m gemessen. Flächen im Dachgeschoss gelten nur als Aufenthaltsräume, wenn die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung erfüllt sind. Gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. Das gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.
2. Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.
3. Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

Es liegen weder Ausbaupläne noch Genehmigungsbescheide vor. Die obigen Anforderungen sind somit behördlich nicht geprüft und können nicht als gesichert gelten. Die Flächen im Dachgeschoss werden somit, auch aufgrund der Tatsache, dass keine ausreichende lichte Höhe vorhanden ist, vollständig als Nutzfläche berücksichtigt.

## **Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit**

### Objekt 1 - Flurstücke Nr. 97 und 99/1

Eine Marktgängigkeit des Objektes ist unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlich insgesamt durchschnittlichen Nachfragesituation, der Lage, des Gesamtzustandes und der Objektart als durchschnittlich anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine mäßige Nachfrage. Das Wohnhaus mit Einliegerwohnung dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Nutzung bzw. Verwendung als Zweifamilienhaus ist aufgrund des separaten Zuganges zur Einliegerwohnung nach Schaffung von getrennten Zählereinheiten für Strom, Wasser und Heizung vorstellbar. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, ohne Kundenverkehr vorstellbar. Für das Garagengebäude ist eine Drittverwendungsfähigkeit größtenteils ausgeschlossen, da eine andere Nutzung als für das Unterstellen von Fahrzeugen und der Lagerung nicht gegeben bzw. erlaubt ist.

### Objekt 2 - Flurstück Nr. 98

Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund der Lage und Darstellung als Teil einer wirtschaftlichen Einheit mit dem Objekt 1 für Marktteilnehmer im landwirtschaftlichen Bereich als stark unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht keine bzw. nur eine sehr schwache Nachfrage. Es ist davon auszugehen, dass ausschließlich die Eigentümer des Nachbargrundstücks, Objekt 1, die Nachfrage bestimmen. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist nicht gegeben, da eine andere Nutzung als Art Gartenfläche in naher Zukunft nicht zu erwarten ist.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (Objekt 1 - Flurstücke Nr. 97 und 99/1)**

In Abteilung II des Grundbuchs von Theinheim des Amtsgerichts Haßfurt, Blatt 607, ist ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die Gemeinde Rauhenebrach eingetragen. Von dem Grundbuchamt des Amtsgerichts Erlangen wurde mit Schreiben vom 28.06.23 die Kopie des



Kaufvertrags vom 26.09.2008 (URNr. 1470/2008) übermittelt. Der Lageplan mit Darstellung der mit dem Ver- und Entsorgungsleitungsrecht belasteten Grundstücksflächen ist dem Anlagenteil auf Seite 7 beigelegt. Die dargestellten Flächen befinden sich im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 99/1 und im nordöstlichen Grundstücksgrenzbe- reich des Flurstücks Nr. 97. Die Flächen werden derzeit als Grundstückseinfahrt bzw. als Wie- senfläche genutzt. Durch die Bau- bzw. Nutzungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Bewertungsgrundstücks, Flurstücke Nr. 97 und 99/1, aufgrund der Abwasserleitungen wird die Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes unter Berücksichtigung der derzeitig ge- gebenen Bebauung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht beeinflusst. Auch im Rahmen einer theoretischen Neubebauung des Bewertungsgrundstücks wäre eine Bebauung aufgrund feh- lender Abstandsflächen sowie unter Berücksichtigung des geltenden Baurechtes (Bebauungs- plan, Baulinien) nicht möglich. Das Ver- und Entsorgungsleitungsrecht hat aufgrund des Vor- genannten somit keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

### **Reparatur- und Instandhaltungsstau (Objekt 1 - Flurstücke Nr. 97 und 99/1)**

Bei den Ortsbesichtigungen wurden u. a. folgende Mängel und Schäden festgestellt:

#### Grundstück

- Das Grundstück stellt sich insgesamt einfach dar und macht einen überwiegend vernach- lässigten, ungepflegten und teilweise verwilderten Gesamteindruck.

#### Wohnhaus

- Der Nordwestgiebel des Wohnhauses weist Witterungserscheinungen und Schäden auf.
- Untergeschoss - Treppenabgang:  
Die Griffolive des Fensters ist demontiert.
- Untergeschoss - Zwischenflur (lt. Plan: nicht bezeichnet):  
Der Flur stellt sich in modifiziertem Rohbau dar. Hier sind Fertigstellungsarbeiten auszufüh- ren.
- Untergeschoss - Heizraum:  
Im Wandbereich sind Rissbildungen und Putzschäden vorhanden.
- Untergeschoss - Schwimmhalle:  
Teilweise stellen sich die Gewerke im Status modifizierter Rohbau ausgeführt dar. Es sind umfangreich Fertigstellungsarbeiten bzw. Restgewerke (Fußboden, Wände, Fenster) aus- zuführen. Der Gurtzug des Fensters ist zu montieren.
- Untergeschoss - Schwimmbadraum (lt. Plan: Schlafraum):  
Im Innen- und Außenwandbereich sind Fertigstellungsarbeiten auszuführen.
- Erdgeschoss - Wohnzimmer:  
Der Gurtzug der Außenjalousie ist defekt.
- Dachgeschoss - Treppenaufgang:  
Die Griffolive ist demontiert. Im Wandbereich im Treppenaufgang ist eine horizontale Riss- bildung vorhanden.
- Dachgeschoss - Abseitenraum:  
Im Bereich der Schräge sind Mängel und Schäden vorhanden bzw. Restgewerke auszu- führen.
- Dachgeschoss - Zimmer (teilweise ausgebaut):  
Der gesamte Raum befindet sich im Status modifizierter Rohbau. Hier sind umfangreiche Restgewerke auszuführen bzw. fertigzustellen.

#### Garagegebäude

- An der Fassade im Nordosten sind Abnutzungsschäden vorhanden.
- Untergeschoss - Keller:  
Im Wandbereich sind Putzschäden und teilweise Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Bei der weiteren Betrachtung werden für den Reparatur- und Instandhaltungsstau sowie die Fertigstellungsarbeiten geschätzt pauschal ca. 25.000,00 € in Ansatz gebracht.



Die Höhe des Ansatzes muss nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Mängelbeseitigung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind. Zudem ist zu berücksichtigen, in welcher Höhe diesen Mängeln aufgrund der Marktsituation im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Wert beigemessen wird.

### **Verfahren der Ländlichen Entwicklung (Wert des Ersatzgrundstückes)**

Mit Auftrag des Amtsgerichts Bamberg vom 06.06.2023 wurde gebeten zu überprüfen, ob sich die Objekte in einem Verfahren der Ländlichen Entwicklung befinden, und somit ggf. auch der Wert der Ersatzgrundstücke zu ermitteln ist. Mit Schreiben des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Teilnehmergeinschaft Flurbereinigung Rauhenebrach, vom 30.06.2023 wird folgendes mitgeteilt: „(...), dass die Flurstücke Nr. 97, 98 und 99/1 der Gemarkung Theinheim am Flurbereinigungs- und Dorferneuerungsverfahren Rauhenebrach beteiligt sind. An den Flurstücken wurden im laufenden Verfahren weder Baumaßnahmen noch Grenzänderungen durchgeführt. Eine vorläufige Besitzeinweisung hat nicht stattgefunden. Der Flurbereinigungsplan ist nicht vor dem Jahr 2025 zu erwarten. Seitens der Teilnehmergeinschaft bestehen keine Forderungen gegen die Schuldnerin bzw. es hängen keine öffentlichen Lasten an den Grundstücken.“

### **Solarthermie-Anlage**

Bei dem Ortstermin wurde festgestellt, dass sich Richtung Südwesten auf dem Satteldach eine Solarthermie-Anlage mit fünf großen Feldern - wahrscheinlich zur Warmwassererzeugung und Heizungsunterstützung - befindet. Die Gerätschaften der Solarthermie-Anlage befinden sich im Untergeschoss. Es ist nicht bekannt, wann die Solarthermie-Anlage installiert wurde, ob diese funktionstüchtig ist und ggf. in welcher Höhe sich der Kollektorertrag darstellt. Somit wird bei der weiteren Betrachtung davon ausgegangen, dass sich die Anlage in funktionsfähigem Zustand befindet und eine Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren aufweist. Demnach wird für die Solarthermie-Anlage ein Zeitwert von geschätzt ca. 2.000,00 € bei der Berechnung eingestellt.

### **Zubehör**

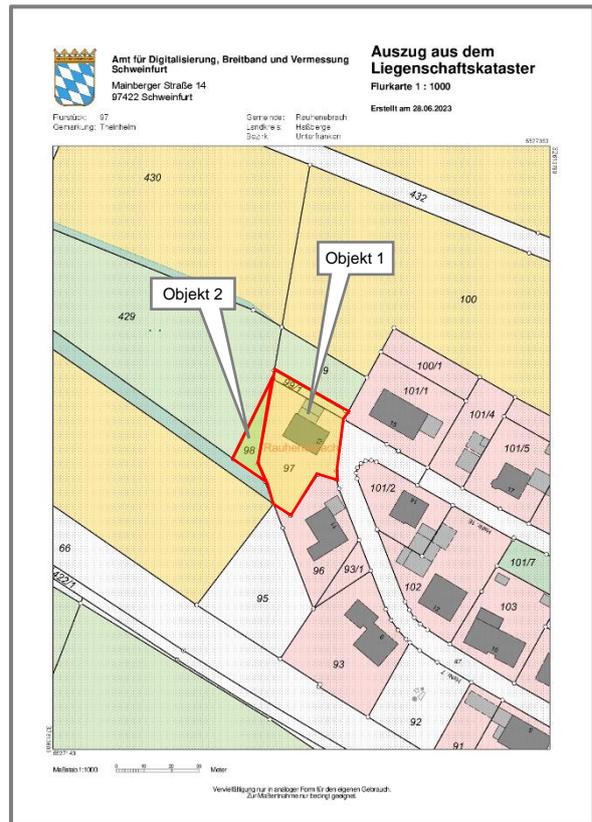
Das vermeintliche Zubehör, die im Erdgeschoss vorhandene Einbauküche, hat einen Restwert von geschätzt ca. 500,00 € bis 1.000,00 €. Das Alter sowie die Anschaffungskosten und Eigentumsverhältnisse der Küche sind nicht bekannt.

### **Nutzung**

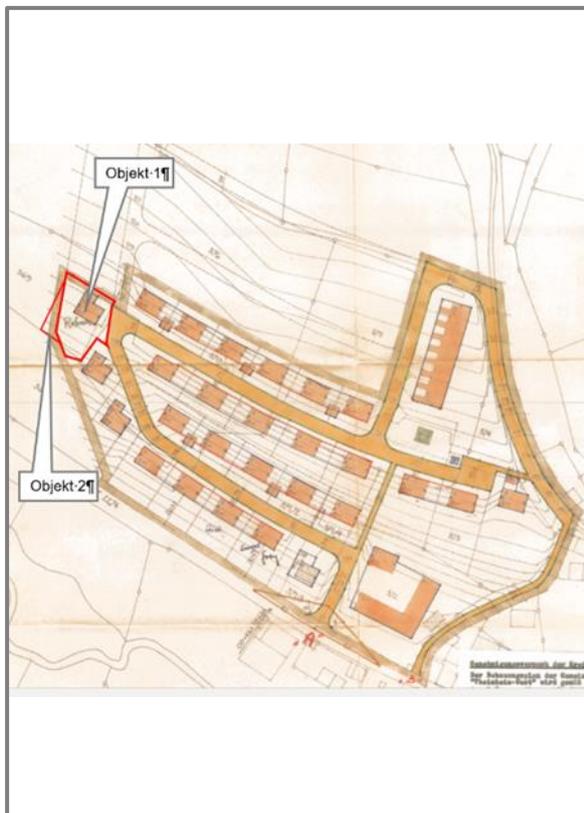
Soweit bekannt, werden die Objekte von der Schuldnerin 1 (Miteigentümerin) genutzt.



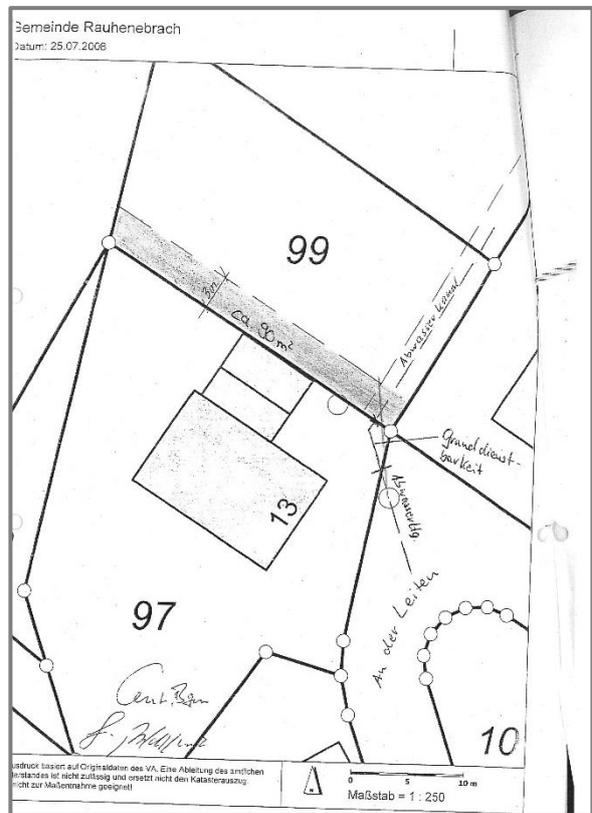
Mikrolage



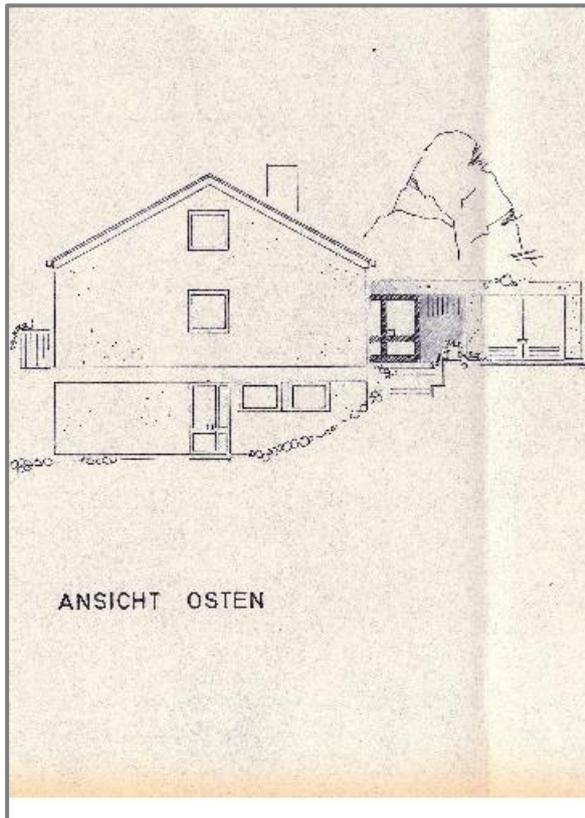
Flurkarte



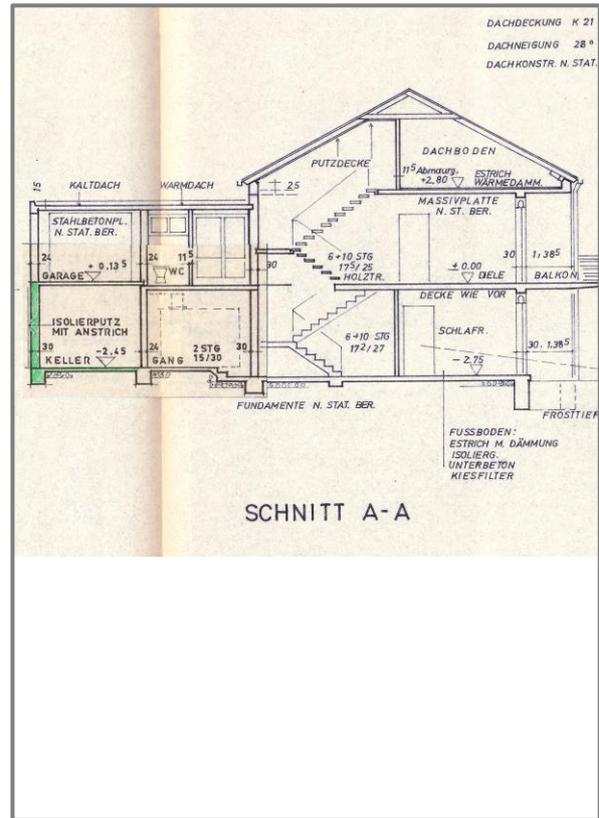
Auszug aus dem Bebauungsplan



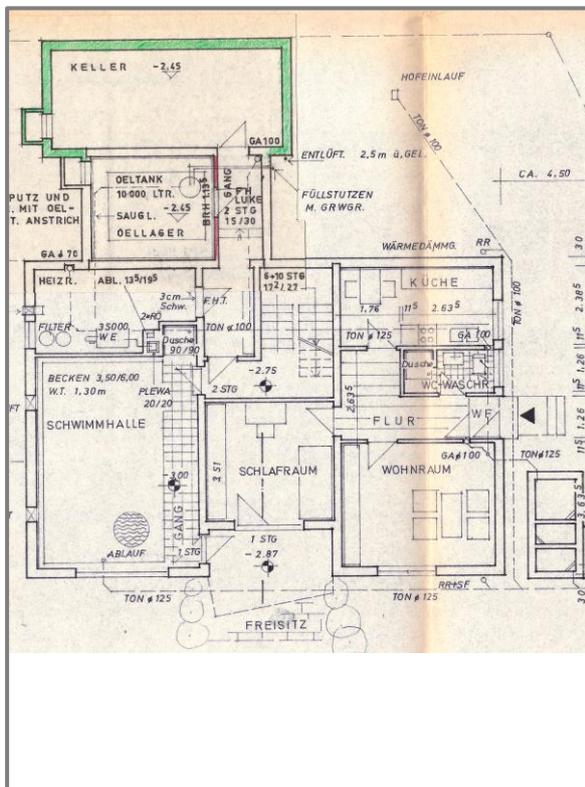
Lageplan Ver- und Entsorgungsleitungsrecht



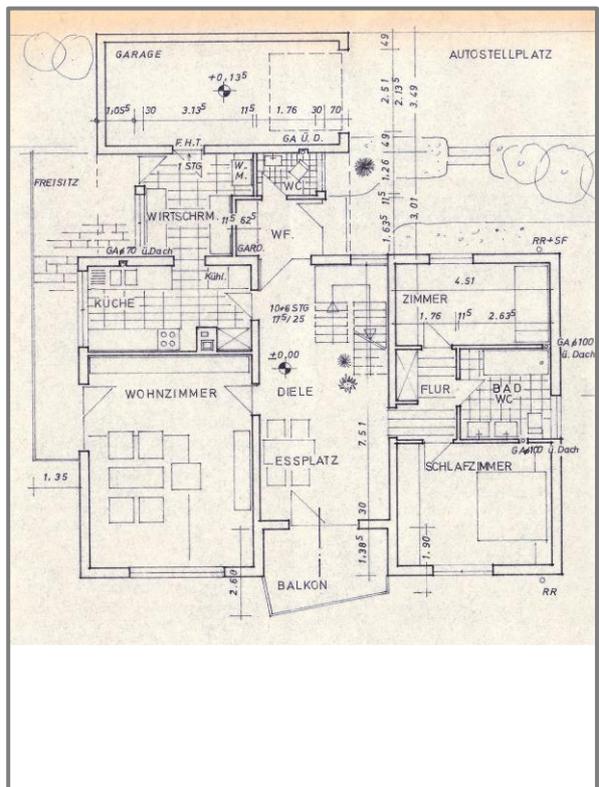
Wohnhaus - Ansicht von Osten



Wohnhaus - Schnitt



Wohnhaus - Grundriss Untergeschoss



Wohnhaus - Grundriss Erdgeschoss



nördlicher Grundstücksbereich - Blick nach Nordwesten



östlicher Grundstücksbereich - Blick nach Nordwesten



östlicher Grundstücksbereich -  
Blick Richtung Süden



südöstlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Südwesten



zentral-/südlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Südosten



westlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Südwesten  
(Objekt Nr. 2 - Flurstück Nr. 98)



nordwestlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Osten



Ansicht von Osten