

# GERT SCHULTHEIß

durch die Regierung von Oberfranken öffentlich bestellt  
und beeidigter Sachverständiger für:

landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Aufsichtsbehörde: IHK für Oberfranken

Mitglied im HLBS

Mitglied an den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte  
für die Landkreise Coburg, Erlangen-Höchstadt, Hof, Kronach,  
Wunsiedel sowie der Städte Bayreuth und Coburg

Kreuzgrabenweg 19, 96328 Küps - Oberlangenstadt Tel.: 09264/7473 Fax: 8717

---

## GUTACHTEN

**über den Verkehrswert des Grundstücks**

**Flst.-Nr.: 25 Gemarkung Fatschenbrunn.**

### **Grundstückseigentümer:**

**Siehe Seite 1, Pos. 1 des Gutachtens**

**Auftraggeber: Amtsgericht Bamberg  
Abt. f. Immobilizarzwangsvollstreckung  
Synagogenplatz 1  
96047 Bamberg**

**Aktenzeichen: 2 K 7/23**

## **1. Auftrag und Unterlagen**

Mit dem Beschluss vom 03.04.2023 beauftragte das Amtsgericht Bamberg, Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert des Grundstücks Flst.-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn zu erstellen.

## **2. Im Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Bamberg: Az: 2 K 7/23**

Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den gesetzlichen Vertreter Hauptzollamt Regensburg, -Vollstreckungsstelle Hof-, Köditzer Straße 1, 95030 Hof, Gz.: 102181-2021-882 – G4 u.a.  
-betreibende Gläubigerin-

gegen

- 1)  
-Schuldner-

**3. Zweck der Begutachtung:** Zwangsversteigerung

**4. Bewertungstichtag:** 10.05.2023, Tag der Ortsbesichtigung

## **5. Ortsbesichtigung**

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke und der Gebäude am 10.05.2023, ab 9.30 Uhr.

Zum Ortstermin waren folgende Beteiligte anwesend:

1. Herr
2. der Unterzeichner

## **6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:**

1. Amtsgericht Bamberg: Beschluss vom 03.04.2023 Aktenzeichen: 2 K 7/23
2. Amtsgericht Haßfurt: Grundbuchauszug von Fatschenbrunn Blatt 448
3. Vermessungsamt Schweinfurt: Lagepläne und Liegenschaftskatastrauszüge
4. Gemeinde Oberaurach: Flächennutzungs- und Bebauungspläne, Herstellungs- und Erschließungsbeiträge
5. Landratsamt Haßberge: Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Altlastenkataster.

## **7. VERWENDETE LITERATUR**

ROSS BACHMANN

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden

<u>JASTMANN</u>	Rationelle Baubewertung
<u>KLEIBER</u>	Wertermittlungsrichtlinie 2012 Textsammlung: Sachwertrichtlinie 2012, Wertermittlungsrichtlinien 2012, Normalherstellungskosten 2010, Bodenrichtwertrichtlinie 2011, WertR 06 11. Auflage, 2012
<u>THEO GERADY/MÖCKEL</u>	Praxis der Grundstücksbewertung
<u>RÖSLER/LANGNER/SIMON</u>	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
<u>VOGELS</u>	Grundstücks und Gebäudebewertung marktgerecht
<u>KÖHNE M. Prof. Dr.</u>	Landwirtschaftliche Taxationslehre
<u>Bayer. Landesanstalt f. Betriebs- wirtschaft und Agrarstruktur</u>	ISBAU - Schätzpreisbestand Gebäude in der Landwirtschaft_ Stand: 1987 - 2019
<u>Prof. Hölzel/Hund</u>	Aktualisierte Gehölzwerttabellen
<u>Koch/Helge Breloer</u>	Aktualisierte Gehölzwerttabellen
<u>BauGB</u>	Baugesetzbuch
<u>BAUNORMEN</u>	Kosten von Hochbauten Flächen und Rauminhalte DIN 277
<u>WERTR 2006</u>	Tabellen und Richtlinien für die Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewerten Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 01.03.2006
<u>ImmoWERTV 2010</u>	Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 Bekanntmach. v. 19.05.2010, in Kraft getreten a. 01.07.2010
<u>ImmoWERTV 2021</u>	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, 13. Auflage Bekanntmach. v. Juni 2021, in Kraft getreten a. 01.01.2022
<u>NHK 2010</u>	Normalherstellungskosten 2010
<u>LandR 19</u>	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019 mit der Änderung vom 03 Mai.2019
<u>PREISINDEX</u>	Tabellen des statistischen Bundesamts Wiesbaden Tabellen des statistischen bayerischen Landesamts

## **8. Auszug aus dem Grundbuch**

8.1 Grundbuchamt:	Amtsgericht Haßfurt
Grundbuch von:	Fatschenbrunn
Blatt:	448

Lft.Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage	Wirtschaftsart	Größe /m <sup>2</sup>
5	25	Fatschenbrunn	Lindenstraße 12; Gebäude- und Freifläche		1.288
-Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteiltern Gemeindebesitzungen -					

**Erste Abteilung: Eigentümer**

1.

**Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen**

**Nr. der Eintragung/Lft.-Nr. des belasteten Grundstücke: 5**

4/5 Leibgeding für; löschar bei Todesnachweis  
ist am 06.04.2021 verstorben.

5/5 Befristete Auflassungsvormerkung - Anspruch bedingt – für ;gemäß Bewilligung vom 25. 08.2005 URNr. 701 V/2005; gleichrang mit Abt. II/4  
ist am 06.04.2021 verstorben

7/5 Wohnungsrecht für löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 25.08.2005 URNr. 701 V/2005 Notariatsverwalter Dr. Manuel Straßer, Eltmann berichtigend eingetragen 18.08.2021

8/5 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K 7/23; eingetragen am 10.02.2023.

**Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Mehrere Eintragungen, hier nicht extra erwähnt

## **9. Verkehrslage**

9.1. Fatschenbrunn ist ein 251 Einwohner zählender Ortsteil der 4.413 Einwohner zählenden Gemeinde Oberaurach mit Sitz in Tretzendorf, im Landkreis Hassberge, Regierungsbezirk Unterfranken, Land Bayern, BRD.

Fatschenbrunn liegt ca. 7 km südwestlich von Tretzendorf den Sitz der Gemeindeverwaltung und ca. 16 km südöstlich von Haßfurt den Sitz der Landkreisverwaltung an der Kreisstraße HAS 31.

Die nächste Autobahnauffahrt ist Knetzgau 13 km nordwestlich zur BAB A 70. Der nächste Bahnhof ist in Knetzgau bzw. Ebelsbach (16 km) an der Bahnstrecke Bamberg – Schweinfurt - Würzburg.

Die Gemeinde Oberaurach und der Ortsteil Fatschenbrunn ist am öffentlichen Linienbusverkehr angeschlossen und mit dem Schulbus verbunden.

Der Kindergarten ist in Oberschleichach.  
 Die Grundschule ist in Trossenfurt.  
 Die Mittelschule ist in Eltmann  
 und alle weiterführenden Schulen sind in Haßfurt ansässig.

In der Gemeinde Oberaurach werden Arbeitsplätze in Industrie, Handwerk, Handel, Verwaltung vorgehalten, ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Haßfurt, Bamberg, Schweinfurt bzw. Würzburg aus.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Tretzendorf gut möglich.

In der Gemeinde Oberaurach sind Allgemein-, Zahnärzte und eine Apotheke ansässig, ein Krankenhaus ist in Haßfurt ansässig.

Höhenlage: Fatschenbrunn 439 m über NN,

## 10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

10.1. Die Marktgemeinde Oberaurach hat für ihr gesamtes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt.

Das hier zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn ist im Flächennutzungsplan als dörfliches Mischgebiet im Ortsbereich ausgewiesen.

Das hier zu bewertenden Grundstück ist nicht mit einen Bebauungsplan beplant.

## 11. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamt Schweinfurt

Flur-Nr	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- meßzahl	Gesamtfläche d. Flurstücks m <sup>2</sup>
---------	---------	--------------------------	--------	---------------	---------------------	---

### Gemarkung Fatschenbrunn – Gemeinde Oberaurach – Landkreis Haßberge

25	Wohnbaufläche	1.288	Lindenstraße 12, Garage, GfWoG, Wohngebäude			1.288
----	---------------	-------	--	--	--	-------

#### Zeichenerklärung

GfWoG = Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

FgN = Fläche gemischte Nutzung

#### Bodenarten:

S	=	Sand
SI	=	anlehmgiger Sand
IS	=	lehmgiger Sand
SL	=	stark lehmgiger Sand
sL	=	sandiger Lehm
L	=	Lehm
LT	=	schwerer Lehm
T	=	Tonboden
Mo	=	Moorboden
Wa	=	Wasserfläche

### Klasse

Bodenzustandsstufen Ackerland: Stufe 1 bis 7 (wobei die Stufe 1 die günstigste ist)

Entstehungsarten:

V = Verwitterungsboden  
(V)g = Steine Geröll  
D = Diluvial (Eiszeit-) boden  
Lö = Löß (Wind) boden  
Al = Alluvial (Schwemmlandboden)  
LÖD = Löß über Dilluvial

Bodenzustandsstufen Grünland:

I = günstig, II = mittel, III = ungünstig

Klimaverhältnisse:

a = über 8 ° C, durchschnittliche Jahreswärme  
b = 7°C bis 8 °C, „ „  
c = 6°C - 7°C „ „  
d = unter 6°C „ „

Wasserverhältnisse:

1 bis 5 (wobei 1 der günstigste ist)

### Wertzahlen zB. 34/27

Bodenzahlen: 34/  
/27

1 bis 100 (wobei 100 der beste Boden ist)  
Bodenbeschaffenheit, Klima u. Grundwasserverhältnis  
1 bis 100 (Acker/Grünlandzahl mit Zu und Abschlägen für  
Geländegestaltung, Klima u. andere natürliche Ertragsbedingungen)

## **12. AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMT HAßBERGE**

**BODENRICHTWERT FÜR ERSCHLIEßUNGSBEITRAGSFREIES BAULAND  
JEWEILS ZUM 01.01.2022 VOM GUTACHTERAUSSCHUSS AM LANDRATSAMT  
BAMBERG HERAUSGEGEBEN:**

<u>Gemeinde/Ort</u>	<u>Gebietsart</u>	<u>€/m<sup>2</sup></u>
Gemeinde Oberaurach		
Fatschenbrunn	dörfliches Mischgebiet	27,00

**BODENRICHTWERT FÜR ERSCHLIEßUNGSBEITRAGSFREIES BAULAND  
JEWEILS ZUM 31.12.2020 VOM GUTACHTERAUSSCHUSS AM LANDRATSAMT  
BAMBERG HERAUSGEGEBEN:**

<u>Gemeinde/Ort</u>	<u>Gebietsart</u>	<u>€/m<sup>2</sup></u>
Gemeinde Oberaurach	dörfliches Mischgebiet	27,00 – 30,00
„	Wohnbauland	45,00 – 53,00
Fatschenbrunn	dörfliches Mischgebiet	27,00

## **13. Methodik der Verkehrswertermittlung**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert. Danach wird der Verkehrswert 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 wäre.

Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

In den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft wird dazu ausgeführt, dass der Verkehrswert der Grundstücke grundsätzlich nach dem Vergleichsverfahren zu ermitteln ist. Dabei sind objekt- und zeitnahe Vergleichspreise bevorzugt heranzuziehen, auf ihre Vergleichbarkeit zu prüfen und ggf. zu korrigieren.

Preise von Vergleichsgrundstücken, die weit zurückdatieren, bilden keine geeignete Vergleichsgrundlage. Auch Höchst- und Tiefstpreise, die sich auf Grund besonderer Verhältnisse für ein Grundstück ergeben können, sind nicht zum Vergleich geeignet. Der BGH stellt in einem Urteil vom 05.04.1973,- III ZR 74/72 fest: "dass nicht angenommene Angebote von Verkäufern einen genügend sicheren Schluss auf den erzielbaren Preis nicht zulassen".

Der Verkehrswert eines Grundstücks wird im wesentlichen von der Qualität und damit durch die derzeitige Nutzung und der möglichen Nutzungsfähigkeit des Grundstückes beeinflusst.

#### **14. Altlastenkataster**

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Haßfurt konnte der Unterzeichner feststellen, dass das hier zu bewertende Grundstück nicht als belastet vorgetragen ist.

#### **15. Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstücks**

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt über 8° Celsius.

##### **15.1. Das Grundstück Flur-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn hat 1.288 m<sup>2</sup> Fläche, hat die Bezeichnung „Lindenstraße 12“, liegt in Fatschenbrunn zwischen der Rieneckstraße und der erschließenden geteerten Lindenstraße.**

Das Grundstück wird auf 1.288 m<sup>2</sup> als dörfliches Mischgebiet genutzt und ist mit einem Wohnhaus, Scheune, aufgelassenen Rinder- und Schweinestall, Werkstatt, Überdachung, Autogarage und Pergola bebaut.

Der Gemüse-, Obst-, und Ziergarten liegt im Norden und Westen des Grundstücks. Der Sachwert des Baum- und Strauchbestand wird auf 800,00 € geschätzt.

Die 312 m<sup>2</sup> Hoffläche ist geteert und vor dem Wohnhaus mit einen 2 m breiten Streifen mit Betonsteinpflaster gepflastert, der Sachwert der Hofbefestigung (Pflasterung und Teerung) wird auf 312 m<sup>2</sup> x 25,00 €/m<sup>2</sup> = 7.800,00 € Bauwert der Hofbefestigung zum Stichtag.

Die Betriebsgebäude sind aufgelassen, und mit ehemaligen landwirtschaftlichen Maschinen des ehemaligen landw. Betrieb Baier untergestellt.

Somit ist hier eine 1.288 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als dörfliches Mischgebiet im Ortsbereich, erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen.

Auf dieser bebauten Fläche stehen folgende Gebäude, die Gebäude stammen aus folgenden Baujahren und haben folgende überbaute Grundfläche:

Gebäude	m	m	m <sup>2</sup>
1. Wohnhaus Lindenstr. 12: Baujahr 1932/2017	14,30 x	9,00 =	128,70
1.1 Wintergarten an Wohnhaus: Baujahr 2003	5,00 x	3,00 =	15,00
2. Gerätehalle: Baujahr 1974	10,40 x	6,20 =	64,48
3. aufgelassener Schweinestall Baujahr 1978	10,40 + 11,40 : 2 x	4,75 =	51,78
4. aufgelassener Rinderstall und Scheune Baujahr 1932	22,00 x	10,00 =	220,00
5. Überdachung Baujahr 1970	9,31 x	6,45 =	60,05
6. Autogarage Baujahr 1974	4,20 x	6,45 =	27,09
7. Pergola Baujahr 2010	3,30 x	2,96 =	9,77
gesamte überbaute Grundfläche:			576,87 m <sup>2</sup>

Die gesamte Hoffläche ist geteert

Die Gartenfläche ist mit Zier- und Obstgehölzen in Rasenflächen bepflanzt.

Das Grundstück ist rundherum mit Holzlattenzaun eingezäunt das Hofftor ist nicht eingezäunt.

### Herstellungs- und Erschließungswert:

Das Grundstück ist mit einer geteerten Ortsstraße erschlossen und mit Wasser, Abwasser und Strom angeschlossen, also als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten.

### Herstellungs- und Erschließungsbeiträge zum Stichtag in €/m<sup>2</sup> :

	Grundstück 1.288 m <sup>2</sup>	Geschoß 356,36 m <sup>2</sup>
	€/m <sup>2</sup>	€
Wasser incl. 7 % Mwst.	0,93	5,30
Abwasser	2,20	12,40
Straße	2,00	0,00
Strom pauschal	2.200,00 €	0,00

### Herstellungs- und Erschließungsbeiträge zum Stichtag gesamt:

	Grundstück 1288 m <sup>2</sup>	Geschoß 356,36 m <sup>2</sup>
	€	€
Wasser incl. 7 % Mwst.	1.197,84	1.888,71
Abwasser	2.833,60	4.418,86
Straße	2.576,00	0,00
Strom	2.200,00	0,00
gesamt	8.807,44	6.307,57

Der Herstellungs- und Erschließungswert dieses bebauten Grundstück beträgt 15.115,01 € ( 11,74 €/m<sup>2</sup> bei (1.288 m<sup>2</sup>) herangezogene Grundstücksfläche).

Grundstücksqualität: 1.288 m<sup>2</sup> dörfliches Mischgebiet ebf, bebaut.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 1288 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit 27,00 €/m<sup>2</sup> für das 1288 m<sup>2</sup> dörfliche

**Mischgebiet erschließungsbeitragsfrei, zuzüglich 800,00 € für den Sachwert der Zier- und Obstbäume, plus 7.800,00 € für die Hofbefestigung und zuzüglich den Bauwert der aufstehenden Gebäude.**

## **16. Sachwert der aufstehenden Gebäude**

### **16.1 Sachwertermittlung**

Das Sachwertverfahren ist in §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen,

Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen und Baunebenkosten wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis 1913 bzw. NHK 2000 ermittelt. Für die Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen zum Stichtag wird der Index des statistischen Bundesamtes Wiesbaden zugrunde gelegt.

Zu den Normalherstellungskosten gehören u.a. auch die Baunebenkosten:

- Kosten der Planung
- Bauleitung
- behördliche Prüfungen und Genehmigung

Die Baunebenkosten sind vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen bzw. von der Bauausführung und Ausstattung der Gebäude abhängig.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können.

Die Alterswertminderung wird nach der linearen Abschreibung auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und der üblichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel werden nach Erfahrungswerten prozentual ermittelt.

Sonstige den Verkehrswert beeinflussende Umstände (wirtschaftliche Überalterung, zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr entsprechender Aufbau, Grundriss, unzeitgemäße Raumhöhen oder Raumaufteilungen; individuelle Bauausführung und Baugestaltung) werden durch Zu- bzw. Abschläge nach § 22 ImmoWertV berücksichtigt.

## 16.2 Auflistung der Gebäude je Grundstück

### 16.2.1 Grundstück Flst.-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn

Nr.	Gebäude	Baujahr /Renovierung
1.	Wohnhaus Lindenstr. 12: /Wintergarten, Dach und Fenster:	1932/2003/2017
2.	Gerätehalle:	1974
3.	aufgelassener Schweinestall	1978
4.	aufgelassener Rinderstall und Scheune	1932
5.	Überdachung	1970
6.	Autogarage	1974
7.	Pergola	2010

## Die Gebäude sind ohne Energieausweis

## 16.3 Beschreibung und Bewertung der Gebäude

### 16.3.1 Grundstück Flur-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn

#### 16.3.1. 1 Wohnhaus Lindenstraße 12 mit Wintergarten

Baujahr,	Wintergarten 2003 / Dach und Fenster	1932/2017
Technische Lebensdauer		70 Jahre
Restnutzungsdauer		22 Jahre
Alterswertminderung linear 48/70		68,57 %
Reparaturstau Renovierungsbedarf in EG/OG	./.	29,00 %

#### Baubeschreibung

#### -Kurzbeschreibung-

2 1/2 -geschossiger Massivbau, nicht unterkellert, innen und außen verputzt, Pultdach am Hauseingang, DG ausgebaut, EG/OG Renovierungsbedürftig, OG nördliche Hälfte in Umbau befindlich; Satteldach, Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Dachflächenfenster, Dachrinne, Fallrohre.

#### Stampfbetonfundamente

EG Massive Umfassung, innen und außen verputzt, geweißt, Fußboden; Beton Estrich, Fliesen, Laminat  
Holzbalkendecke, verputzt, geweißt, Paneele, Holzdecke, Holzrahmenisolierfenster tlws Rollos im Fenster  
Funierholzzimmertüren  
Wohnhaustüre mit Glaseinsatz  
Pultdach, an Haustüre, Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung  
Kunststeintreppe zum OG  
EG stark Renovierungsbedürftig und Beräumung der Ablagerungen.

- OG** Massive Umfassung, innen und außen verputzt, geweißt, Tapete  
Fußboden; Holzbalken, Fehlboden, Holzdielen, PVC-auflage, Laminat  
Holzbalkendecke, Holzdecke, verputzt, geweißt, Paneele,  
Holzrahmenisolierfenster tlws Rollos im Fenster  
Funierholzzimmertüren fehlen zum Teil,  
OG stark Renovierungsbedürftig und Beräumung der Ablagerungen, im  
Begriff des Umbaus.  
Balkon im Wintergartenanbau auf Stahlträger mit Metallwendeltreppe,  
Holztreppe im Wohnhaus zum DG
- DG:** Massive Umfassungen, innen und außen verputzt, geweißt,  
Holzdielenfußboden; Laminat, Fliesen im Sanitärräume  
Bis zum First offen, 0,60 m Kniestock  
Dachflächenisolierfenster  
Funierholzzimmertüren,  
Wintergarten auf Stahlträger mit Metallwendeltreppe
- Dach** Satteldach Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Dachflächen-  
fenster Dachrinne, Fallrohre.

- Licht und Kraftstrom,
- Ölheizung mit Warmwasserradiatoren,
- fließendes Kaltwasser und Warmwasser,
- Befestigter Zugang Betonsteinpflaster und Teerfläche im Hof
- Beräumung der Ablagerungen im EG und OG

**Ermittlung des umbauten Raum:**

**NHK 2000 Type: 1.31 Kostengruppe 300/400 einschließlich 19 % Mwst;**

**BGF = Brutto - Grundfläche**

**BRI = Brutto-Rauminhalt**

<b><u>Wohnhaus:</u></b> $14,30 \times 9,00 \times (2,70 + 2,70 + 0,60 + 3,50 \times 0,50) =$	<b>997,425 m<sup>3</sup> BRI</b>
<b><u>Wintergarten:</u></b> $5,00 \times 3,00 \times (3,00 + 3,00 + 2,10 + 1,40 \times 0,50) =$	<b>139,290 m<sup>3</sup> BRI</b>
<b>gesamt:</b>	<b>1.136,715 m<sup>3</sup> BRI</b>

**gesamt gerundet: 1.237 m<sup>3</sup> BRI**

**Geschossfläche:**

<b><u>Wohnhaus:</u></b> $14,30 \times 9,00 \times 2 + 14,30 \times 7,00 \times 1 = =$	<b>357,50 m<sup>2</sup> BRI</b>
<b><u>Wintergarten:</u></b> $5,00 \times 3,00 \times 1 =$	<b>15,00 m<sup>2</sup> BRI</b>
<b>gesamt:</b>	<b>272,50 m<sup>2</sup> BRI</b>

**gesamt 273 m<sup>2</sup> BGF**

Überbaute-Grundfläche:  $14,30 \times 9,00 + 5,00 \times 3,00 = 143,70 \text{ m}^2$

**Bauwert 2010:** 1.31 Wohnhaus mit Wintergarten; Standardstufe 1-2 760,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Baukostenindex: Basis 2010 = Februar 2023 = **176,36**

Korrekturfaktor Gebäudegröße: **1,00**

### 16.3.1.2 Gerätehalle (Werkstatt)

Baujahr,	1974
Technische Lebensdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	11 Jahre
Alterswertminderung linear 49/60	81,67 %
Reparaturstau	./. 0,00 %

-----

#### Baubeschreibung

#### -Kurzbeschreibung-

1 -geschossiger Massivbau, nicht unterkellert, außen und tlws. innen verputzt; Pultdach, Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Dachrinne, Fallrohre.

-----

#### Stampfbetonfundamente

**EG** Massive Umfassung, außen und tlws. innen verputzt, geweißt, Fußboden; Beton gerissen, Glasbacksteinfenster nach Norden, Holzschiebetor mit Holzrahmentüre, außen verbrettert, bis zum Dach offen

**Dach** Pultdach Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Dachrinne, Fallrohre.

- Licht und Kraftstrom,
- keine Heizung,
- kein Wasser,
- Dachflächenwasser in Kanal
- Befestigter Zugang Teerfläche im Hof

#### Ermittlung des umbauten Raum:

NHK 2000 Type: 18.5 Kostengruppe 300/400 einschließlich 19 % Mwst;

BGF = Brutto - Grundfläche

BRI = Brutto-Rauminhalt

Gerätehalle, Werkstatt: 10,40 x 6,20 x (3,40 + 2,40) : 2 = 186,992 m<sup>3</sup> BRI

gesamt gerundet: **187 m<sup>3</sup> BRI**

-----

#### Geschossfläche:

Gerätehalle, Werkstatt: 10,40 x 6,20 x 1 = 64,48 m<sup>2</sup> BRI

gesamt 64 m<sup>2</sup> BGF

-----  
Überbaute-Grundfläche: 10,40 x 6,20 = 64,48 m<sup>2</sup>

Bauwert 2010: 18.5 Gerätehalle, Werkstatt; Standartstufe 3 235,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Baukostenindex: Basis 2010 = Februar 2023 = 176,36

Korrekturfaktor Gebäudegröße: 1,00

### 16.3.1.3 aufgelassener Schweinestall mit ehem. Getreideboden obenauf

Baujahr,	1978
Technische Lebensdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	5 Jahre
Alterswertminderung linear 45/50	90,00 %
Reparaturstau	./. 0,00 %

-----

#### Baubeschreibung

#### -Kurzbeschreibung-

2 -geschossiger Massivbau, nicht unterkellert, innen und außen verputzt, geweißt, Satteldach, Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Dachrinne, Fallrohre. Stall nicht mehr gebrauchsfähig, evtl. noch als Lager.  
OG ehem. Getreidelager arbeitswirtschaftlich nicht gebrauchsfähig.

-----

#### Stampfbetonfundamente

- EG** Massive Umfassung, innen und außen verputzt, geweißt, Fußboden; Beton tlws. gerissen, Holzbalkendecke unter Heraklit und verputzt  
Holzaufstallung, Fresströge Ton, Holzrahmenstallfenster, Holzrahmentüre, außen verbrettert, Holzstiege von Gerätehalle zum OG, unsicher begehbar.
- OG** Massive Umfassung, innen und außen verputzt, außen geweißt, Fußboden; Holzdielen auf Balkenlage, keine Fenster, Holzrahmentüre, außen verbrettert, bis zum Dach offen
- Dach** Satteldach Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Dachrinne, Fallrohre.

- Lichtstrom,
- keine Heizung,
- kein Wasser,
- Dachflächenwasser in Kanal
- Befestigter Zugang Teerfläche im Hof über Gerätehalle bzw Rinderstall

**Ermittlung des umbauten Raum:**

**NHK 2000 Type: 18.3.2 Kostengruppe 300/400 einschließlich 19 % Mwst:**

**BGF = Brutto - Grundfläche**

**BRI = Brutto-Rauminhalt**

**Aufgelassener Schweinestall mit ehem. Getreidelager im OG:**

$10,40 + 11,40 : 2 \times 4,75 \times (2,60 + 1,50 + 2,90 \times 0,50) = 289,379 \text{ m}^3 \text{ BRI}$

gesamt gerundet: 289 m<sup>3</sup> BRI

**Geschossfläche:**

**Aufgel. Schweinestall (Lager):**  $10,40 \times 11,40 : 2 \times 4,75 \times 1 = 51,78 \text{ m}^2 \text{ BRI}$

gesamt 52 m<sup>2</sup> BGF

Überbaute-Grundfläche:  $10,40 \times 11,40 : 2 \times 4,75 = 51,78 \text{ m}^2$

**Bauwert 2010:** 18.3.2 aufgelassener Schweinestall; Standartstufe 3 290,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
EG als Lager bedingt nutzbar

Baukostenindex: Basis 2010 = Februar 2023 = 176,36

Korrekturfaktor Gebäudegröße: 1,00

**16.3.1.4 aufgelassener Rinderstall mit Scheune, Heulager obenauf**

Baujahr,	1932
Technische Lebensdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund Renovierung verlängert (Lager)	8 Jahre
Alterswertminderung linear 72/80	90,00 %
Reparaturstau, durchgeschwungenes Dach gerissener Betonboden	./ 15,00 %

**Baubeschreibung**

**-Kurzbeschreibung-**

2-geschossiger Massivbau, nicht unterkellert, innen und außen unverputzt, Satteldach, Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Dachrinne, Fallrohre. Stall nicht mehr gebrauchsfähig, evtl. noch als Lager. OG ehem. Heu- und Stroh arbeitswirtschaftlich nicht gebrauchsfähig.

## Stampfbetonfundamente

- EG** Massive Umfassung, Feldsteinmauerwerk, nicht verputzt, Fußboden; Beton tlws. gerissen, Holzbalkendecke mit Holzdielen obenauf Holzrahmenstallfenster, Holzrahmenschiebetor, außen verbrettert, Holzstiege zum OG, unsicher begehbar.
- OG** Massive Umfassung, Feldsteinmauerwerk nur zum Teil verputzt Fußboden; Holzdielen auf Balkenlage, keine Fenster, Öffnungslücken mit Holzrahmentüre, außen verbrettert bis zum Dach offen
- Dach** Satteldach Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Dachrinne, Fallrohre.  
Dach durchgeschwungen

- Lichtstrom,
- kein Wasser,
- Dachflächenwasser in Kanal
- Befestigter Zugang Teerfläche im Hof

### Ermittlung des umbauten Raum:

NHK 2000 Type: 18.5 Kostengruppe 300/400 einschließlich 19 % Mwst;

BGF = Brutto - Grundfläche

BRI = Brutto-Rauminhalt

Aufgelassener Rinderstall und Scheune Heulager im OG:

22,00 x 10,00 x (4,00 + 1,50 + 5,70 x 0,50) = 1.837,000 m<sup>3</sup> BRI

gesamt gerundet:

1.837 m<sup>3</sup> BRI

---

### Geschossfläche:

Aufgel Rinderstall und Scheune (Lager): 22,00 x 10,00 x 1 = 220,00 m<sup>2</sup> BRI

gesamt 220 m<sup>2</sup> BGF

---

Überbaute-Grundfläche: 22,00 x 10,00 = 220,00 m<sup>2</sup>

---

Bauwert 2010: 18.3.2 aufgelassener Rinderstall und Scheune;  
Standartstufe 3

Scheune und Rinderstall im EG als Lager bedingt nutzbar

**230,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

Baukostenindex: Basis 2010 = Februar 2023 = 176,36

Korrekturfaktor Gebäudegröße: 1,00

### 16.3.1.5 Überdachung an Scheune angehangen

Baujahr,	1974
Technische Lebensdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	11 Jahre
Alterswertminderung linear 49/60	81,67 %
Reparaturstau, Wellasbestdachplattenentsorgung	./. 16,00 %

-----

#### Baubeschreibung

#### -Kurzbeschreibung-

1 -geschossiger Überdachung mit Feldsteinwand zur Straßen hin an Scheune angehangen und auf Garagenwand aufgelegt  
Pulldach, Holzkonstruktion, Wellasbestplatteneindeckung, Dachrinne, Fallrohre.

-----

#### Stampfbetonfundamente

EG Massive Umfassung, Feldsteinmauer nach Süden, unverputzt, an Scheune angehangen und auf Garagenwand aufgelegt  
Beton bzw. Teerfußboden  
bis zum Dach offen

Dach Pulldach Holzkonstruktion, Wellasbestplatteneindeckung  
Dachrinne, Fallrohre.

- kein Strom,
- kein Wasser,
- Dachflächenwasser in Kanal
- Befestigter Zugang Teerfläche im Hof

#### Ermittlung des umbauten Raum:

NHK 2000 Type: 18.6 Kostengruppe 300/400 einschließlich 19 % Mwst;

BGF = Brutto - Grundfläche

BRI = Brutto-Rauminhalt

Überdachung:  $9,31 \times 6,45 \times (4,20 + 2,83) : 2 = 211,076 \text{ m}^3 \text{ BRI}$

gesamt gerundet: 211 m<sup>3</sup> BRI

-----

#### Geschossfläche:

Überdachung:  $9,31 \times 6,45 \times 1 = 60,05 \text{ m}^2 \text{ BRI}$

gesamt 60 m<sup>2</sup> BGF

---

Überbaute-Grundfläche:  $9,31 \times 6,45 = 60,05 \text{ m}^2$

---

**Bauwert 2010:** 18.6 **Überdachung:** 110,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Baukostenindex:** Basis 2010 = Februar 2023 = **176,36**

**Korrekturfaktor Gebäudegröße:** 1,00

### 16.3.1.6 PKW-Autogarage

Baujahr,	1974
Technische Lebensdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	11 Jahre
Alterswertminderung linear 49/60	81,67 %
Reparaturstau, Wellasbestdachplattenentsorgung	./. 16,00 %

---

#### Baubeschreibung

#### -Kurzbeschreibung-

1 -geschossiger PKW-Garagenbau, nicht unterkellert, Pultdach, Holzkonstruktion, Wellasbestplatteneindeckung, Dachrinne, Fallrohre.

---

#### Stampfbetonfundamente

**EG** Massive Umfassung, innen und außen verputzt, geweißt, Wand gerissen, Betonfußboden gerissen, bis zum Dach offen

**Dach** Pultdach Holzkonstruktion, Wellasbestplatteneindeckung Dachrinne, Fallrohre.  
(aus Überdachung verlängert)

- Lichtstrom,
- kein Wasser,
- Dachflächenwasser in Kanal
- Befestigter Zugang Teerfläche im Hof

#### Ermittlung des umbauten Raum:

NHK 2000 Type: 14.1 Kostengruppe 300/400 einschließlich 19 % Mwst;

BGF = Brutto - Grundfläche

BRI = Brutto-Rauminhalt

**PKW-Garage:**  $6,45 \times 4,20 \times (2,83 + 2,50) : 2 = 72,195 \text{ m}^3 \text{ BRI}$

**gesamt gerundet:** 72 m<sup>3</sup> BRI

---

### Geschossfläche:

Überdachung: 6,45 x 4,20 x 1 = 27,09 m<sup>2</sup> BRI

gesamt 27 m<sup>2</sup> BGF

---

Überbaute-Grundfläche: 6,45 x 4,20 = 27,09 m<sup>2</sup>

---

Bauwert 2010: 14.1 Überdachung: Standardstufe 3 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Baukostenindex: Basis 2010 = Februar 2023 = 176,36

Korrekturfaktor Gebäudegröße: 1,00

### 16.3.1.6 Pergola

Baujahr,	2010
Technische Lebensdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	37 Jahre
Alterswertminderung linear 13/50	26,00 %
Reparaturstau,	./ 0,00 %

#### Baubeschreibung

#### -Kurzbeschreibung-

1 -geschossiger Holzrahmenbau, aufgeständert, tlws. Holzlattenwand, tlws offen, Holzfußboden nicht unterkellert, Pultdach, Holzkonstruktion, Wellasbestplatteneindeckung, Dachrinne, Fallrohre.

---

#### Stampfbetonfundamente

EG Massive Umfassung, innen und außen verputzt, geweißt, Wand gerissen, Betonfußboden gerissen, bis zum Dach offen

Dach Walmdach Holzkonstruktion, verbrettert, Kunstschieferedeckung

- kein Strom,
- kein Wasser,
- Dachflächenwasser verläuft auf dem Grundstück (Rasen)
- Befestigter Zugang Teerfläche im Hof und (Rasen)

#### Ermittlung des umbauten Raum:

NHK 2000 Type: 18.6 Kostengruppe 300/400 einschließlich 19 % Mwst;

BGF = Brutto - Grundfläche

BRI = Brutto-Rauminhalt

**PKW-Garage:**  $3,30 \times 2,96 \times (2,50 + 0,60 \times 0,50) : 2 = 27,356 \text{ m}^3 \text{ BRI}$

**gesamt gerundet:** **27 m<sup>3</sup> BRI**

---

**Geschossfläche:**

**Pergola:**  $3,30 \times 2,98 \times 1 = 9,77 \text{ m}^2 \text{ BRI}$

**gesamt 10 m<sup>2</sup> BGF**

---

Überbaute-Grundfläche:  $3,30 \times 2,98 = 9,77 \text{ m}^2$

---

**Bauwert 2010:** 18.6 Pergola:      Standartstufe 3      **130,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

**Baukostenindex:**      Basis 2010 =      Februar 2023 =      **176,36**

**Korrekturfaktor Gebäudegröße:**      **1,00**

Berechnung des Bauwertes und der baulichen Anlagen

Nr.	Bezeichnung	BGF m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	BGF €/m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> 2010	Neubauwert € 3 x 4	Wert- mind. %	Zeitwert		unwirtschaftl. Gebäude		Bauzustands- wert / € 2010 = 100 8 - 10	Index Basis 10 Feb 23	derzeitiger Bauwert 11 x 12 : 100 €	
						%	€ 5 x 7 : 100	fehlender Ausbau %	Baumängel €				
2						7		9	10	11	12	13	
1.	Wohnhaus Lindenstr. 12	373	760,00	283.480,00	68,57	31,43	89.097,76	29,00	25.838,35	63.259,41			
2.	Gerätehalle	64	235,00	15.040,00	81,67	18,33	2.756,83			2.756,83			
3.	aufgelassene Schweinestall	52	290,00	15.080,00	90,00	10,00	1.508,00			1.508,00			
4.	Rinderstall und Scheune	220	230,00	50.600,00	90,00	10,00	5.060,00	15,00	759,00	4.301,00			
5.	Überdachung	60	110,00	6.600,00	81,67	18,33	1.209,78	16,00	193,56	1.016,22			
6.	Autogarage	27	245,00	6.615,00	81,67	18,33	1.212,53	16,00	194,00	1.018,52			
7.	Pergola	10	130,00	1.300,00	26,00	74,00	962,00			962,00			
<p>Wertminderungsabschlag wegen sonstiger werbeeinflussender Umstände (§ 25 WertV), zeitgemäße Bedürfnisse, nicht mehr entsprechender Grundriss, Aufbau- und Raumaufteilung, ilws. nicht den DIN-Vorschriften entsprechender Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsisolierungen,</p>											74.821,98		
<p>lineare Abschreibung = Baulalter / Gesamtnutzungsdauer x 100 bzw. degressive Abschreibung nach "ROSS"</p>											0,00		131.956,05
<p>gemäß WERTV § 22 Abs. 2 gehören zu den Normalherstellungskosten auch die üblichen Baunebenkosten</p>											74.821,98	176,36	131.956,05
<p>Außenanlagen, sonstige Anlagen, % von 131.956,05 €</p>													0,00
<p>Summe</p>													131.956,05
<p>Korrekturfaktor</p>													131.956,05
<p>Wert der baulichen Anlagen:</p>													131.956,05
<p>Stichtag: 10.05.2023</p>													131.956,05

**17. Wohnrecht für Matthias Aumüller, geb. am 25.04.1969 und Michael Aumüller, geb. am 04.09.1965, löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 25.08.2005 URNr. 701 V/2005 Notariatsverwalter Dr. Manuel Straßer, Eltmann; berichtigt eingetragen am 18.08.2021.**

Im Wohnhaus Lindenstraße 12, 97514 Oberaurach, Obergeschoß links und rechts der Dusche.

Alle Kosten der Wohnrechtszimmer (Heizung, Strom und Wasser /Abwasser) trägt der Hauseigentümer.

**Mietansätze in der Gemeinde Oberaurach:**

Mietwert 4,00 €/m<sup>2</sup>/Monat Warmmiete  
Stromanteil 600,00 €/Jahr/je Wohnrechtsinhaber  
Wasser/Abwasser: 35 m<sup>3</sup>/Jahr/Wohnrechtsinhaber  
Wassergebühren\* 1,28 €/m<sup>3</sup> + Abwassergebühren 1,60 €/m<sup>3</sup> = 2,88 €/m<sup>3</sup>  
**\*einschließlich 7 % Mwst**

**17.1 Das Wohnrecht für Michael Aumüller ist im 2. Stock des Wohnhaus Lindenstraße 12, 97514 Oberaurach beide Zimmer links neben der Dusche beschrieben, auf 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Geboren am 04.09.1965: Die Lebenserwartung laut Sterbetafel 2019/21 bei vollendeten 57. Lebensjahr noch 24,35 Jahre = Kapitalisierungsfaktor: 15,378254**

Jahresmietwert: 25 m <sup>2</sup> x 4,00 €/m <sup>2</sup> x 12 =	1.200,00 €
Stromkosten: 50,00 €/Monat x 12 Monate =	600,00 €
Wasser/Abwasser jährlich: 35 m <sup>3</sup> x 2,88 =	100,80 €
Jährliche Mietwert mit Nebenkosten:	1.900,80 €/Jahr

**Ermittlung der Wertminderung auf Grund des Wohnrechts für Michael Aumüller:**

**1.900,80 € x 15,378254 = 29.230,99 €**  
=====

**Auf Grund des lebenslangen Wohnrechts für Michael Aumüller mindert sich der Verkehrswert des Flst.-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn um 29.230,99 €.**

**17.2 Das Wohnrecht für Matthias Aumüller ist im 2. Stock des Wohnhaus Lindenstraße 12, 97514 Oberaurach rechts neben der Dusche beschrieben, auf 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

**Geboren am 25.04.1969: Die Lebenserwartung laut Sterbetafel 2019/21 bei vollendeten 54. Lebensjahr noch 27,03 Jahre = Kapitalisierungsfaktor: 16,339586**

Jahresmietwert: 30 m <sup>2</sup> x 4,00 €/m <sup>2</sup> x 12 =	1.440,00 €
Stromkosten: 50,00 €/Monat x 12 Monate =	600,00 €
Wasser/Abwasser jährlich: 35 m <sup>3</sup> x 2,88 =	<u>100,80 €</u>
Jährliche Mietwert mit Nebenkosten:	2.140,80 €/Jahr

**Ermittlung der Wertminderung auf Grund des Wohnrechts für Matthias Aumüller:**

**2.140,80 € x 16,339586 = 34.966,71 €**  
=====

**Auf Grund des lebenslangen Wohnrechts für Matthias Aumüller mindert sich der Verkehrswert des Flst.-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn um 34.966,71 €.**

**18. Leibgeding und Befristete Auflassungsvormerkung für Gerlinde Aumüller geborene Lediger, geb. am 25.02.1940.**

**Die Eltern des Herrn Norbert Aumüller:**

**Frau Gerlinde Aumüller, geb. Lediger, geb am 25.02.1940 ist am 06.04.2021 verstorben**

**Herr Michael Aumüller, geb. am 03.12.1929 verstorben am 28.10.2005.**

**19. Gemeinderecht**

Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteiltern Gemeindebesitzungen.

Als Bestandteil des Flst.-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn.

Nach Rückfrage beim Vermessungsamt Schweinfurt, der Gemeinde Oberaurach und Herrn Norbert Aumüller konnte festgestellt werden das Art und Umfang des Gemeinderechts unbekannt ist und somit das Gemeinderecht ohne Wert ist.

## 20. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes

Grundstücksfläche m<sup>2</sup> x Verkehrswert €/m + Bauwert der Gebäude + Sachwerte = Grundstücksverkehrswert.

### 20.1 Das Grundstück Flur-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn, zu 6.503 m<sup>2</sup>

Dörfliches Mischgebiet ebf:	1.288 m <sup>2</sup> x 27,00 €/m <sup>2</sup> =	34.776,00 €
Bauwert der Gebäude:		131.956,05 €
Bauwert der Hofbefestigung		7.800,00 €
Sachwert der Bäume und Sträucher geschätzt:		800,00 €
	+-----	
Gesamtverkehrswert:		175.332,05 €

**gerundet: 175.000,00 €**

---

### 21. Das Grundstück Flur-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn, zu 6.503 m<sup>2</sup> Unter Berücksichtigung des lebenslangen Wohnrechts für Michael und Matthias Aumüller:

Dörfliches Mischgebiet ebf:	1.288 m <sup>2</sup> x 27,00 €/m <sup>2</sup> =	34.776,00 €
Bauwert der Gebäude:		131.956,05 €
Bauwert der Hofbefestigung		7.800,00 €
Sachwert der Bäume und Sträucher geschätzt:		800,00 €
	+-----	
Gesamtverkehrswert:		175.332,05 €
./. Wohnrecht für Matthias Aumüller:	./.	34.966,71 €
./. Wohnrecht für Michael Aumüller:	./.	29.230,99 €
Gesamtverkehrswert unter Berücksichtigung der Wohnrechte:		111.134,35 €

**gerundet: 110.000,00 €**

---

### 22.1 Gesamtverkehrswert des Grundstücks unbelastet:

**abgerundet 175.000,00 €**  
=====

### 22.2 Gesamtverkehrswert des Grundstücks: Unter Berücksichtigung des Wohnrechts

**abgerundet 110.000,00 €**  
=====

**23. Grundstücksbewirtschafter/Pächter**

23.1 Das Grundstück Flst.-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn wird selbst bewohnt und bewirtschaftet bzw. ist derzeit unbewohnt.

**24. Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger für Fatschenbrunn**

Steffen Behringer, Teichackerstraße 15, 96181 Rauhenebrach

**25. Zusammenfassung**

**25.1 Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks Flst.-**

**Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn beläuft sich abgerundet auf:**

**175.000,00 €.**

**in Worte: einhundertfünfundsiebzigtausend Euro**

-----

**25.2 Der Verkehrswert des Grundstücks Flst.-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn mindert sich auf Grund des lebenslangen Wohnrechts für Matthias Aumüller und Michael Aumüller um 64.197,70 €,**

-----

**25.3 Die Eltern des Herrn Norbert Aumüller Frau Gerlinde Aumüller geb. Lediger und Herr Michael Aumüller sind beide verstorben.**

-----

**25.4 Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG liegt nicht für das Wohnhaus Lindenstraße 12 Oberaurach vor.**

-----

## **25.5 Ein Hausschwammverdacht wurde nicht festgestellt.**

=====

## **26. Beglaubigung**

**Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Grund der angeführten Unterlagen nach besten Wissen und Gewissen erstellt.**

**Oberlangenstadt, 30.05.2023**

.....  
**Gert Schultheiß**  
**Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger**

## 27. Wohnraumermittlung

### 27.1 Wohnraum Lindenstraße 12, Fatschenbrunn

<u>Räume/Wohnraum</u>		<u>Fläche m<sup>2</sup></u>
<b>EG:</b>		
Heizmittellager	5,00 x 5,00 =	25,00
Heizung usw	5,00 x 6,00 =	30,00
Diele/Treppe	8,30 x 2,50 =	20,75
Wohnzimmer	6,50 x 4,00 =	26,00
Küche	3,50 x 4,00 =	14,00
Abstellraum	3,00 x 2,00 =	<u>6,00</u>
EG gesamt:		121,75
<b>OG:</b>		
Treppe rechts		
Umbau/Renovierung befindlich	8,43 x 5,50 =	46,37
Diele/Treppe:	8,30 x 2,50 =	20,75
Schlafzimmer:	5,00 x 5,00 =	25,00
Schlafzimmer:	5,00 x 6,00 =	<u>30,00</u>
OG gesamt		122,12
<b>DG:</b>		
Dusche/WC:	2,90 x 1,90 =	5,51
Diele/Treppe	2,90 x 7,40 =	21,46
Diele:	3,00 x 2,30 =	6,90
Küche:	5,50 x 2,00 =	11,00
Wohnzimmer:	4,50 x 3,10 =	13,95
Schlafen:	5,20 x 2,90 =	15,08
Schlafen:	5,20 x 3,30 =	17,16
Wintergarten:	4,70 x 2,90 =	<u>13,63</u>
DG gesamt mit Wintergarten:		104,69
<u>Gesamtes Wohnhaus mit Wintergarten:</u>		<u>348,56 m<sup>2</sup></u>



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Schweinfurt

Mainberger Straße 14  
97422 Schweinfurt

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 12.04.2023

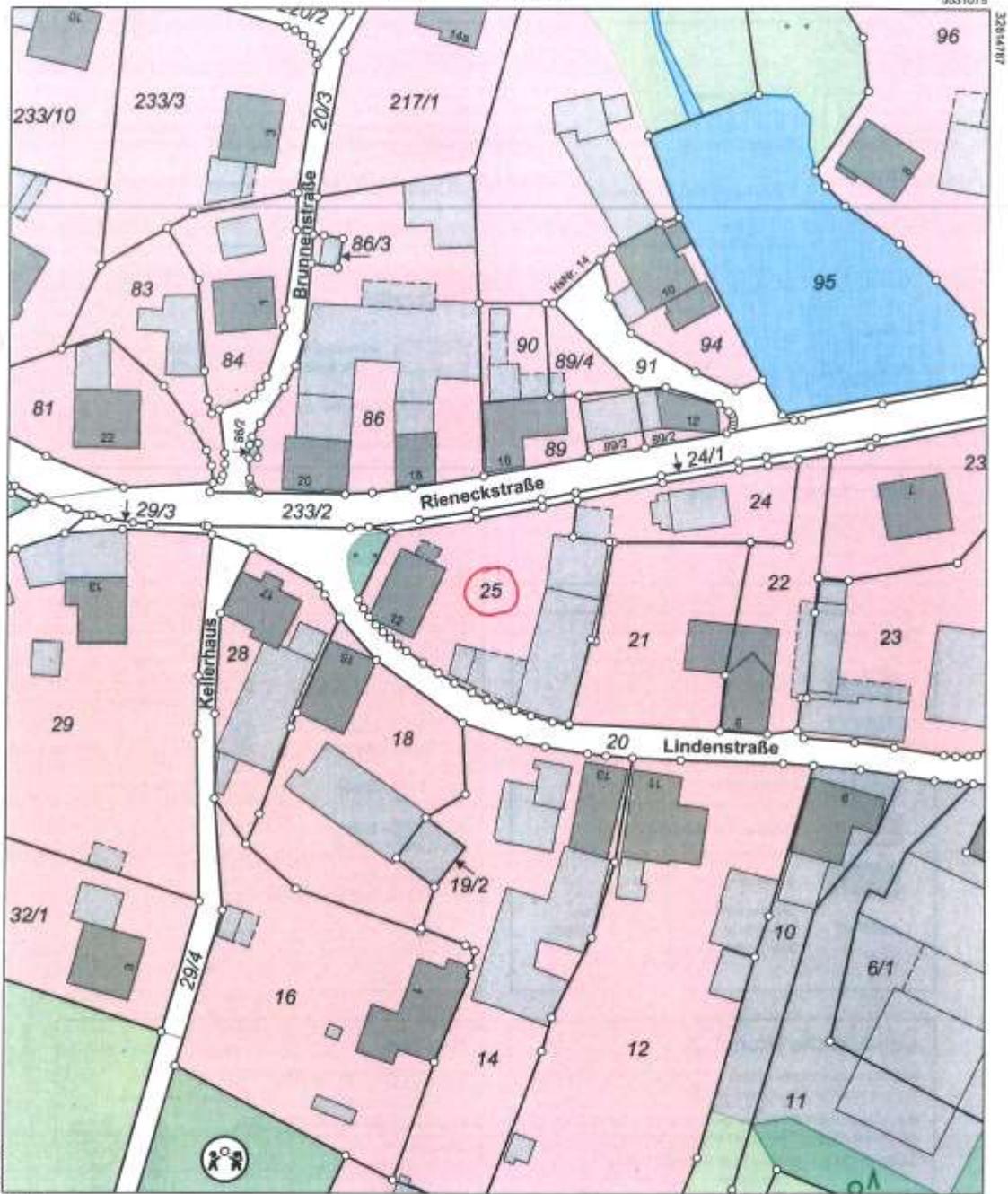
Flurstück: 25

Gemarkung: Fatschenbrunn

Gemeinde: Obersaurach

Landkreis: Haßberge

Bezirk: Unterfranken



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Schweinfurt**  
Mainberger Straße 14  
97422 Schweinfurt

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:1000

Erstellt am 12.04.2023

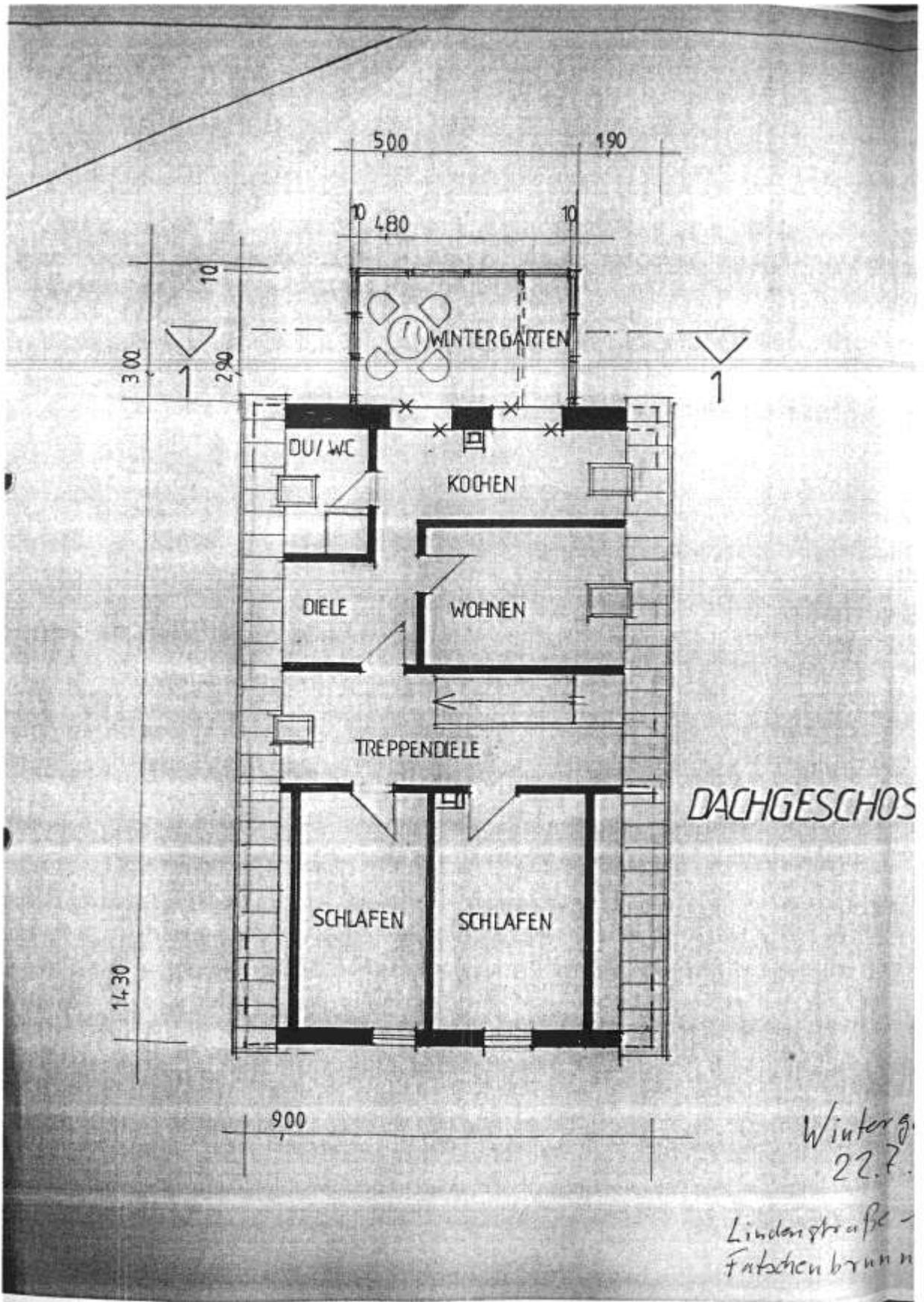
Flurstück: 25  
Gemarkung: Fatschenbrunn

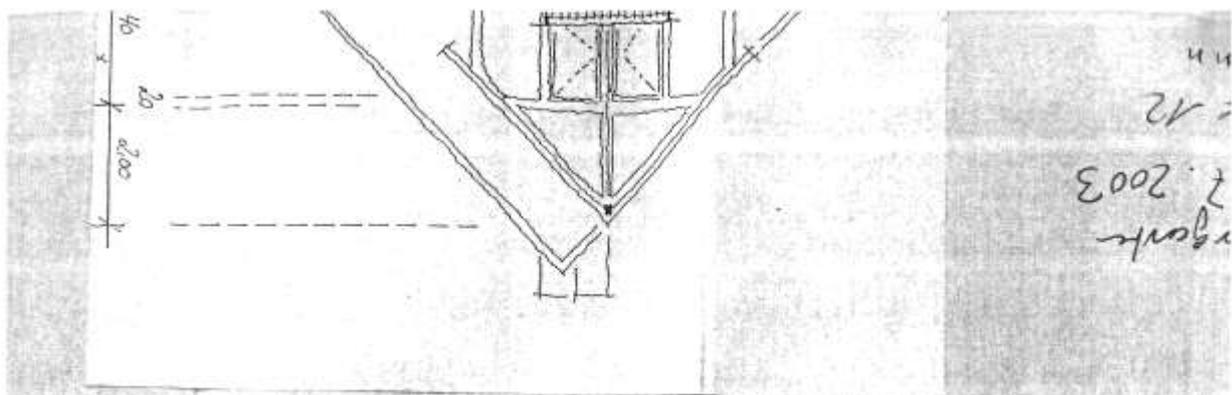
Gemeinde: Oberaurach  
Landkreis: Haßberge  
Bezirk: Unterfranken



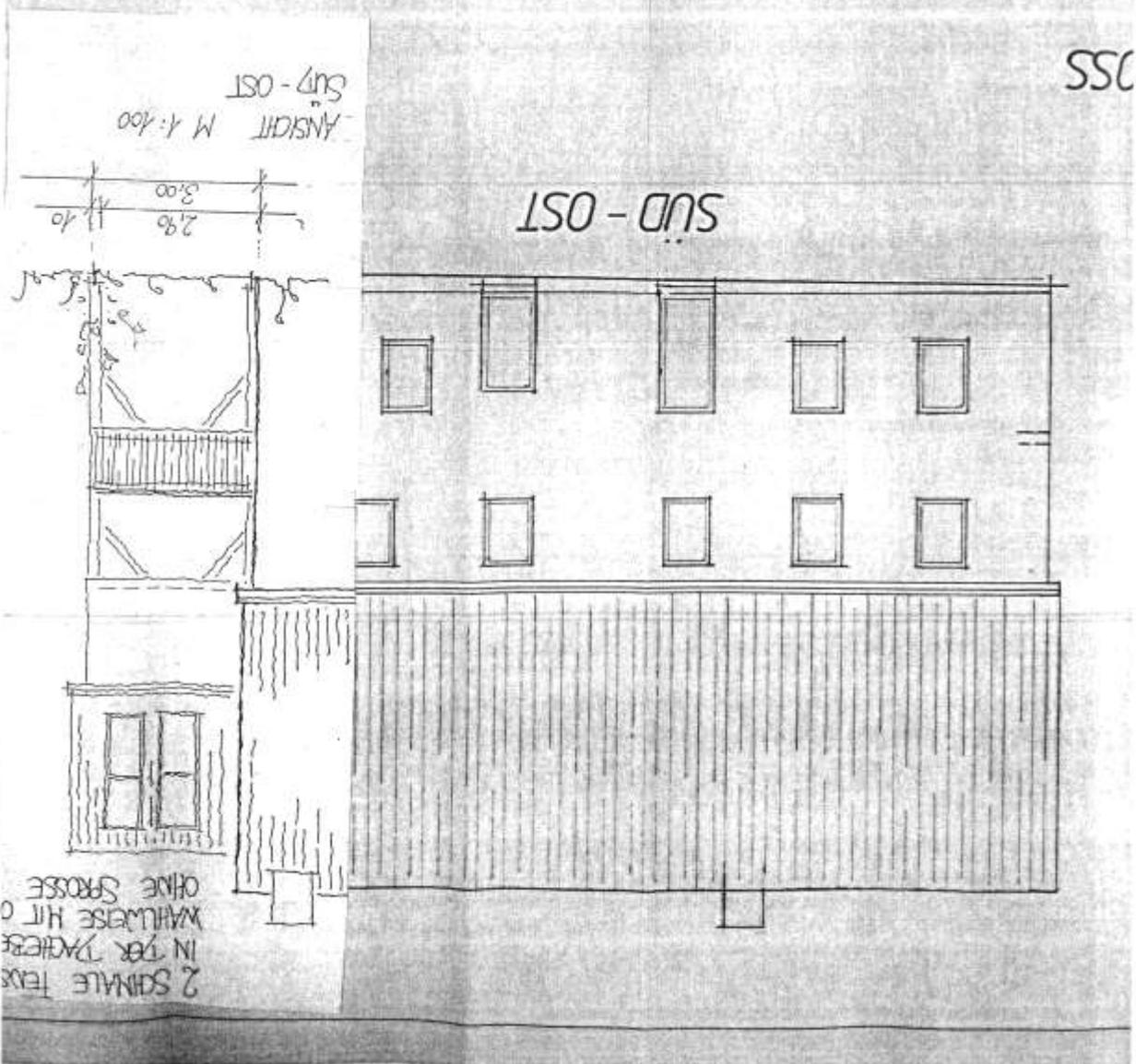
Maßstab 1:1000  Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.  
Aufnahmedatum Luftbild: 23.09.2021





21  
 2. 2003  
 2003



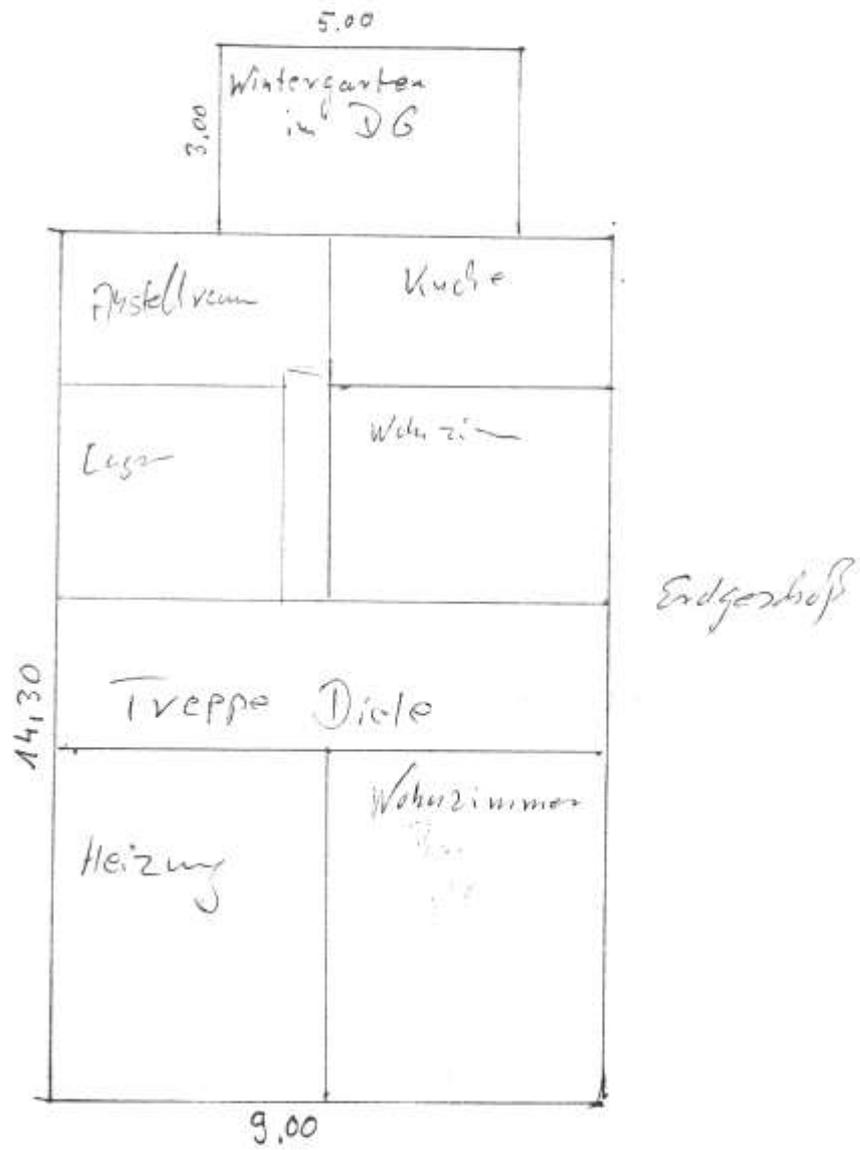
ANSICHT M 1:100  
 SUD - OST

2.90  
 3.00  
 1.10

SUD - OST

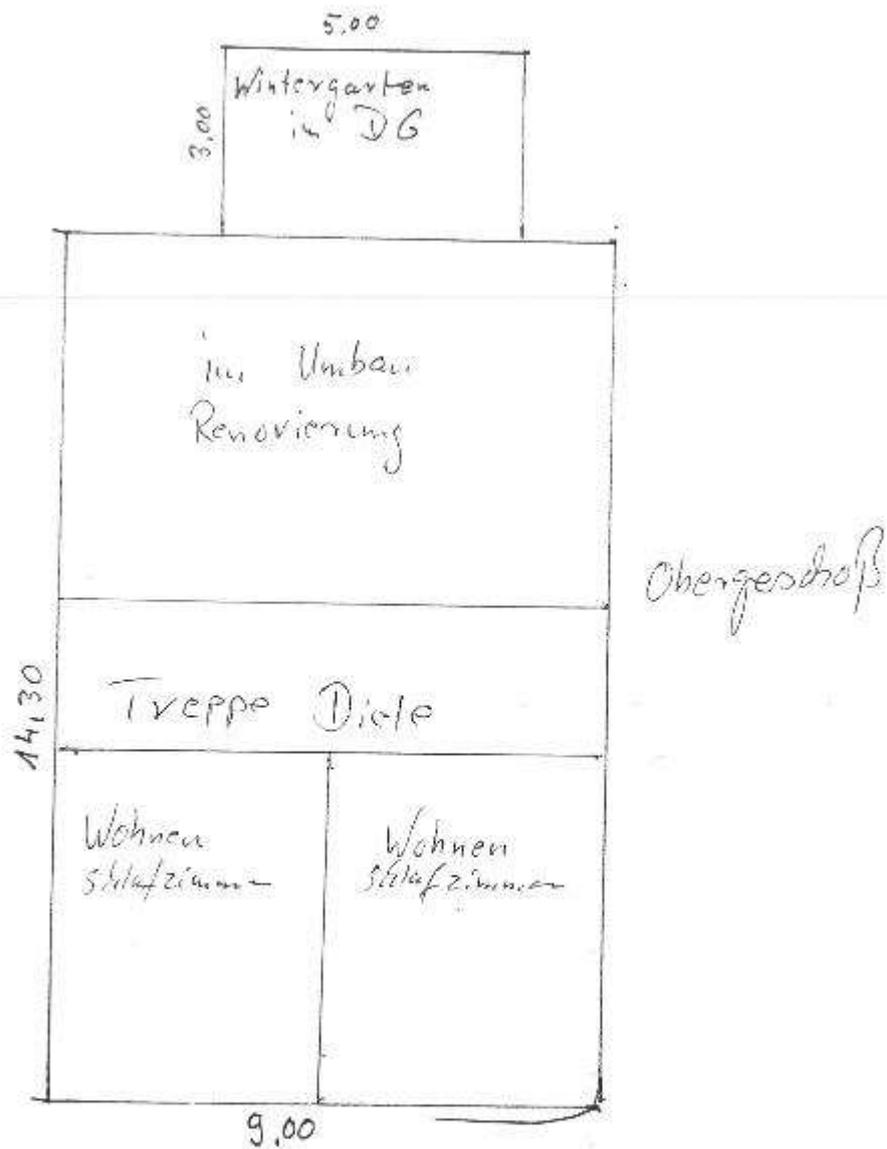
2 SPINALE FAHRE  
 IN DER TRACHEE  
 WAHLWEISE MIT 0  
 OHNE SPROSSE

SSC



Lindenstraße 12  
Fatschenbrunn

EE Lindenstraße 12, Fatschenbrunn





Wohnhaus Lindenstraße 12 Obercaunrodt





Lindenstr. 12 Oberaurach Wohnhaus mit Wintergarten  
und Balkon





Wasserst. + Gemüsehalle  
Wohnhaus

Scheunen + Flgt 25



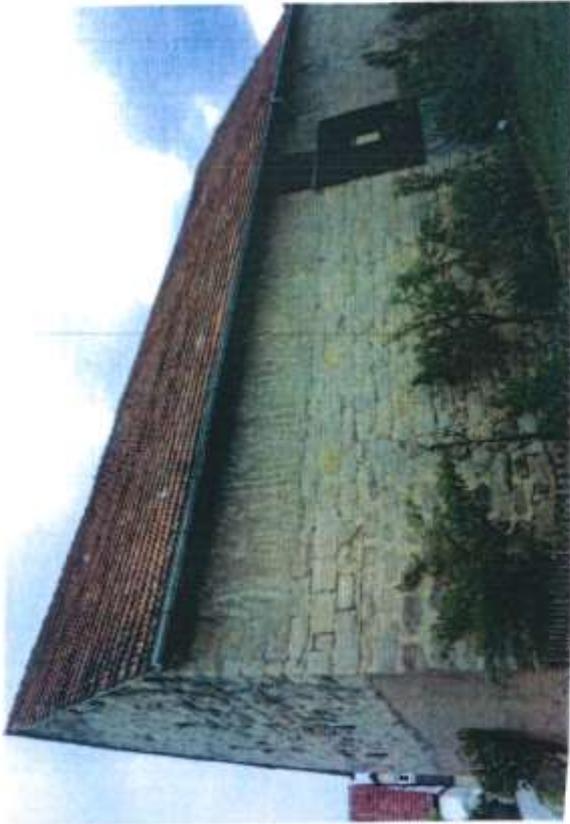
Fatzdiembzunn

Scheun + Stall  
Garage

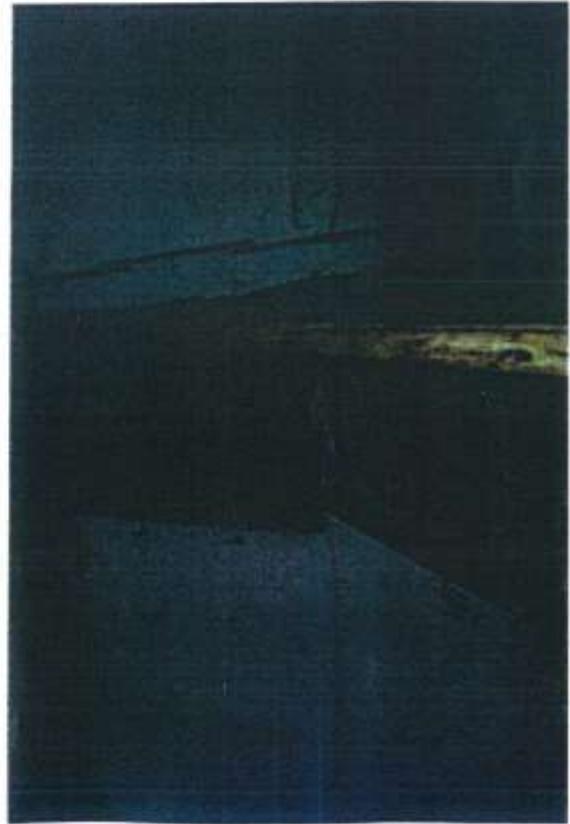


Pergola





Wegscheid - Scheune Flst - Nr 25 Fabfembrunn



Gebäude-  
hülle  
↓

