

Amtsgericht Bamberg  
- Abteilung für Immobilierzwangsvollstreckung -  
Synagogenplatz 1  
96047 Bamberg

## GUTACHTEN

**Verkehrswert eines Wohnhauses und einer PKW-Doppelgarage in 97522 Sand am Main, Buchenweg 3, Fl.-Nr.: 1439/2**



Auftraggeber :	Amtsgericht BambergóAbteilung für Immobilierzwangsvollstreckung
Aktenzeichen:	3 K 69/23
Gutachtennummer:	G5 ó 15.03.2024
Gutachteninhalt:	Seitenzahl: 40, Anlagenzahl: 6
Gutachtenausfertigungen:	5
Wertermittlungstichtag:	15.03.2024
Zu bewertende Objekte:	Fl.-Nr.: 1439/2 in 97522 Sand am Main, Buchenweg 3, Wohnhaus und PKW-Doppelgarage.

Geschätzter Verkehrswert	Fl.-Nr.: 1439/2:	<b><u>329.000,00 EUR</u></b>
--------------------------	------------------	------------------------------

---

Az 3 K 69/23óFL.-Nr.: 1439/2 - Wohnhaus und PKW-Doppelgarage in 97522 Sand am Main,  
Buchenweg 3.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>4</b>
	GUTACHTENAUFTRAG .....	4
	AUFTRAGGEBER .....	4
	GLÄUBIGER-/IN, VERFAHRENSBEVOLLMÄCHTIGTE .....	4
	ANTRAGSTELLERIN/ANTRAGSGEGNER .....	4
	WEITERE BETEILIGTE .....	4
	EIGENTÜMER .....	4
	NUTZER .....	4
	ORTSBESICHTIGUNG .....	4
	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG .....	4
	WESENTLICHE ARBEITSUNTERLAGEN/AUSKÜNFTE .....	4
<b>2.</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>5</b>
	PRIVATRECHTLICHE SITUATION .....	5
	<i>Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten</i> .....	5
	<i>Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten</i> .....	5
	ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION .....	5
	<i>Bauplanungsrecht</i> .....	5
	<i>Bauordnungsrecht</i> .....	7
	<i>Denkmal-/Ensembleschutz und Baulasten</i> .....	7
	<i>Grunddienstbarkeiten</i> .....	7
	<i>Entwicklungszustand</i> .....	7
	<i>Beitrags-/abgabenrechtlicher Zustand</i> .....	8
	<i>Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG</i> .....	8
	LAGE .....	8
	<i>Regional</i> .....	8
	<i>Örtlich</i> .....	9
	<i>Größe</i> .....	9
	<i>Gestalt</i> .....	9
	<i>Topographie</i> .....	9
	<i>Altlasten</i> .....	9
	BEBAUUNG .....	9
	<i>Baujahr</i> .....	9
	<i>Konzeption</i> .....	10
	<i>Zusammenfassung des Gebäudezustands</i> .....	14
	WERTERMITTLUNG .....	16
	VERKEHRSWERTDEFINITION .....	16
	VERFAHRENSÜBERSICHT .....	16
	BODENWERT .....	17
	SACHWERTWERTERMITTLUNG .....	17
	ERTRAGSWERTERMITTLUNG .....	24
	VERKEHRSWERT FL.-NR.: 1439/2 .....	29
	LITERATURVERZEICHNIS UND RECHTSGRUNDLAGEN .....	30
	ANLAGEN .....	31
	ANLAGE 1: ÜBERSICHTSKARTE .....	31
	ANLAGE 2: LAGEPLAN .....	32
	ANLAGE 3: GRUNDRISSE .....	33
	ANLAGE 4: ANSICHTEN .....	36
	ANLAGE 5: SCHNITTE .....	38

**ANLAGE 6: FOTOS 6 AUBENAUFNAHMEN DES ANWESENS IN 97522 SAND AM MAIN, BUCHENWEG 3, FL.-NR.:  
1439/2.....39**

## **1. Allgemeine Angaben**

### **Gutachtauftrag**

Der Verkehrswert eines Wohnhauses auf dem Flurstück Fl.-Nr.: 1439/2 in 97522 Sand am Main, Buchenweg 3, wurde im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft geschätzt.

### **Auftraggeber**

Amtsgericht Bamberg  
Abteilung für Immobiliarzwangsvollstreckung  
Az.: 3 K 69/23  
Synagogenplatz 1  
96047 Bamberg

### **Gläubiger-/in, Verfahrensbevollmächtigte**

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

### **Antragstellerin/Antragsgegner**

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

### **Weitere Beteiligte**

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

### **Eigentümer**

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

### **Nutzer**

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung, am 15.03.2024 unbewohnt.

### **Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung wurde am 15.03.2024 von 12:00 bis 12:45 Uhr durchgeführt.

Anwesende:

- Petra Wolf, Sachverständige für Immobilienbewertung
- Assistent der Sachverständigen
- 2 Antragsteller

### **Wertermittlungsstichtag**

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 15.03.2024 festgelegt.

### **Wesentliche Arbeitsunterlagen/Auskünfte**

- Grundbuchauszug - Amtsgericht Haßfurt, Grundbuch von Sand am Main, Band 48, Blatt 2116, bereit gestellt durch das Amtsgericht Bamberg, den Auftraggeber des Gutachtens.
- Katasterauszug, Lageplan, ausgehändigt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen - Außenstelle Bad Neustadt/Saale am 11.03.2024.
- Die Grundrissabmessungen von Wohnhaus und PKW-Doppelgarage auf dem Flurstück 1439/2 sind folgenden Bauanträgen entnommen worden:

1.) Bauantragsverzeichnisnummer des Landkreises Landratsamt Haßberge 191/78, genehmigt am 24.05.1978, §Neubau eines Wohnhauses mit Garagenö; Gemeinde Sand am Main Bauverzeichnis-Nr.: 7/78.

2.) Bauantragverzeichnisnummer der Gemeinde Sand am Main 21/95, eingegangen am 13.06.1995.

Ein Präzisionsaufmaß ist nicht erstellt worden. Die Bauantragsmappen wurden von den Antragstellern zum Zwecke der Gutachtenbearbeitung zur Verfügung gestellt.

- Auskünfte über die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation, sowie des beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustandes wurden bei der Gemeinde Sand am Main und beim Landratsamt Hassberge eingeholt.
- Die Bodenrichtwertauskunft wurde telefonisch beim Gutachterausschuss des Landkreises Hassberge am 16.04.2024 um 10:55 Uhr eingeholt und diente als Basis für die Ermittlung der Bodenwerte.

## 2. Rechtliche Grundlagen

### Privatrechtliche Situation

#### Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten

Betreffend das Flurstück 1439/2 war aus dem Grundbuch von Sand am Main, Band 48, Blatt 2116 zum Wertermittlungsstichtag, dem 15.03.2024, in Abteilung II des Grundbuches keine den Wert beeinflussende Eintragung ersichtlich.

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

#### Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten

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

### Öffentlich rechtliche Situation

#### Bauplanungsrecht

##### Festlegungen im Flächennutzungsplan

Existiert.

Gemäß schriftlicher Auskunft (E-Mail) der Gemeinde Sand am Main, Bauverwaltung, Herr Burkard am 16.04.2024, um 12:18 Uhr, ist das Flurstücke 1439/2 im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sand am Main vom 20.02.1998 als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO dargestellt.

##### Festlegungen im Bebauungsplan

Existiert.

Das Grundstück 1439/2 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Bezeichnung §Johannisberg-Bödeleinö vom 10.08.1980. Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA). Weitere Festsetzungen sind im beigefügten Bebauungsplan angegeben und lauten wie folgt:

Zahl der Vollgeschosse: 1

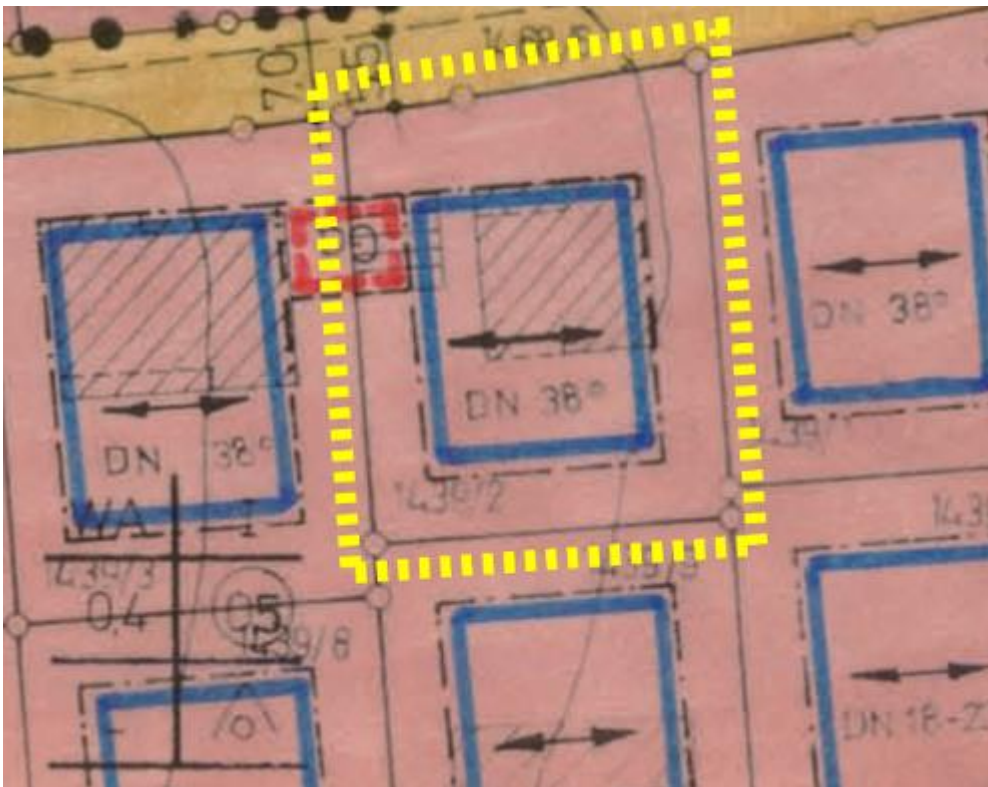
Grundflächenzahl gemäß §19 BauNVO 0,4

Geschossflächenzahl gemäß §20 BauNVO 0,5

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Pfeil auf Flurstück 1439/2 bezeichnet Hauptfirstrichtung, Dachneigung DN 38°.

Genannte Angaben wurden entnommen aus dem E-Mail-Schreiben der Gemeinde Sand am Main ó Bauverwaltung, Herr Burkard, vom 16.04.2024 um 12:18 Uhr.



## **Bauordnungsrecht**

### **Baugenehmigungen**

**1978:** §Neubau eines Wohnhauses mit Garagen, Bauverzeichnis-Nr. Landratsamt Haßberge: 191/78; Bauverzeichnis-Nr. Gemeinde Sand a. Main 7/78. Baugenehmigung erteilt 24.05.1978.

**1995:** §Umnutzung und Umgestaltung von vorhandenem Wohnraum zu einer Einliegerwohnung, Bauantragsverzeichnis-Nr. Gemeinde Sand a. Main 21/95.

### **Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich folgender Satzungen:**

#### Abwasserbeseitigung

- Satzung über die öffentliche Entwässerungseinrichtung (Entwässerungssatzung óEWS) der Gemeinde Sand a. Main vom 14.03.2013.
- Beitrags-u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Sand a. Main, vom (BGS/EWS), vom 01.04.2022.
- 1.Änderungssatzung zur Beitrags-u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS ó EWS) vom 01.04.2022.
- Beitragssatzung zur Verbesserung und Erneuerung der Entwässerungseinrichtung (VES ó EWS) der Gemeinde Sand am Main vom 15.04.2022.

#### Wasserversorgung

- Satzung der Gemeinde Sand a. Main über die öffentliche Wasserversorgungsanlage (Wasserabgabesatzung ó WAS) vom 30.03.1985.
- 1.Änderungssatzung zur Beitrags-u. Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS ó WAS) vom 01.10.2012.
- Beitrags-u. Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS ó WAS) der Gemeinde Sand a. Main vom 28.07.2022.

### **Denkmal-/Ensembleschutz und Baulasten**

Das Anwesen in 97522 Sand a. Main, Buchenweg 3, Fl.-Nr.: 1439/2 ist nicht in der Denkmalliste des Landkreises Haßberge geführt. (vgl.

[https://geodaten.bayern.de/denkmal\\_static\\_data/externe\\_denkmalliste/html/674\\_1k.html](https://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/html/674_1k.html), Zugriff am 21.04.2024 um 16:12 Uhr).

Eine Abstandsflächenübernahme ist aus den Bauantragsunterlagen nicht ersichtlich.

### **Grunddienstbarkeiten**

Betreffend das Flurstück 1439/2 war im Grundbuch von Sand a. Main, Band 48 Blatt 2116 zum Wertermittlungstichtag, dem 15.03.2024, in Abteilung II des Grundbuches, keine Eintragung von Grunddienstbarkeiten vorhanden.

### **Entwicklungszustand**

Gemäß §3 Abs.4 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) wird das Grundstück der Flurnummer 1439/2 der Flächenkategorie §Baureifes Land zugeordnet. Es handelt sich somit um eine Fläche von 689 m<sup>2</sup>, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

Das Flurstück 1439/2 liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Es gilt BauGB § 30 für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

### **Beitrags-/abgabenrechtlicher Zustand**

Laut schriftlicher Auskunft (E-Mail) der Gemeinde Sand a. Main, Bauverwaltung, Herr Burkard, am 16.04.2024 um 12:18 Uhr, sind die bisher in Rechnung gestellten Beitrags- u. Gebührenbescheide bezahlt. Es werden im Laufe des Jahres Verbesserungsbeiträge für die abgeschlossene Kanalsanierung im Innenort fällig: 0,36 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche; 3,49 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche. Die Schlussrechnung der Maßnahme steht noch aus; daher sind die genannten Zahlen nicht die endgültigen.

### **Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG**

Laut telefonischer Auskunft des Landratsamtes Haßberge, Wohnraumförderung, Frau Sachs, am 16.04.2024, ist nichts bekannt, dass für das Objekt im Buchenweg 3 in 97522 Sand a. Main, Fl.-Nr.: 1439/2, eine Wohnpreisbindung gemäß §17 WoBindG besteht.

### **Lage**

#### **Regional**

Das zu bewertende Anwesen befindet sich im unterfränkischen Landkreis Haßberge in der Ortschaft šSand am Mainō, welche auch gleichzeitig eigenständige Gemeinde ist. Sand am Main hat einiges zu bieten. Neben landschaftlichen Reizen, wie z.B. einem Baggersee in unmittelbarer Nähe, weist der Weinbauort mit derzeit rund 3.100 Einwohnern weitere Merkmale auf, welche ein Wohnen in Hinblick auf die Erfordernisse des Alltags attraktiv machen. Dazu zählen Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. So gibt es direkt in šSandō zwei Bäckereien, einen Metzger, einen Lebensmittelmarkt, eine Postagentur und eine Sparkassenfiliale. Auch in medizinischer Hinsicht kann man vor Ort auf eine medizinische Grundversorgung zurückgreifen, welche durch eine Apotheke, einen Zahnarzt und zwei weitere Arztpraxen bewirkt wird. Ein Krankenhaus befindet sich im ca. 10 km entfernten Haßfurt, das nord-/westlich von Sand am Main liegt. Öffentliche Bildungseinrichtungen sind ebenfalls in Sand am Main vorhanden; es gibt einen Kindergarten mit zwei unterschiedlichen Standorten im Dorf und eine Grundschule. Weiter führende Schulen können im näheren Umkreis aufgesucht werden. In diesem Zusammenhang ist das Gymnasium in Haßfurt, die Mittelschule in Zeil am Main (Distanz ca. 3 km) und die Realschule in Eltmann (Distanz ca. 3 km) zu nennen. Die Fernverkehrs-anbindung wird über die A70 an der Anschlussstelle Knetzgau hergestellt, welche von Sand am Main nach dem Zurücklegen von ca. 4 km angesteuert werden kann. Von dort aus kann man in die städtischen Zentren von Schweinfurt und Bamberg nach dem Zurücklegen von jeweils ca. 30 km gelangen. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Sand am Main per Bus erreichbar; ein Zustieg zur Bahn ist in Zeil am Main möglich.

Sand am Main offeriert seinen Bewohnern die Möglichkeit für ein aktives Leben, das den Erfordernissen der Zeit gerecht wird und auch ein umfassendes Freizeitangebot miteinschließt. Ortsansässige Vereine gibt es in einer Vielzahl, das Kursprogramm der Volkshochschule kann ebenfalls genutzt und mit einem Gaststätten- und Heckenwirtschaftsbesuch abgerundet werden kann.

Die unübersehbaren Vorteile, welche das Wohnen in Sand am Main bietet, spiegeln sich rückblickend auf die vergangenen fünf Jahre auch in relativ stabilen Einwohnerzahlen wieder.



Datum	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
Bevölkerungszahl Gemeinde Sand am Main	3142	3101	3085	3091	3104

Bevölkerungszahlen eingeholt von der Gemeinde Sand am Main, Sachbearbeiter Herr Burkard am 16.04.2024.

### **Örtlich**

Das zu bewertende Anwesen befindet sich innerorts in einem Bereich, welcher vorwiegend von Wohnbebauung geprägt ist.

Auf dem genannten Grundstück sind ein Wohnhaus und eine separat stehende Doppelgarage errichtet. Straßenseitig erreichbar ist das Flurstück 1439/2 von der Nordseite über den Buchenweg.

### **Grundstück**

#### **Größe**

Entsprechend Grundbuchauszug und Angaben des Flurstücks- und Eigentüternachweises aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen, mit Außenstelle Bad Neustadt/S., besitzt das Grundstück in 97522 Sand am Main, Buchenweg 3, Fl.-Nr.: 1439/2, eine amtliche Fläche von 689 m<sup>2</sup>. Als tatsächliche Nutzung ist für das Flurstück 1439/2 im Grundbuch §Bauplatzö eingetragen.

#### **Gestalt**

Das Flurstück 1439/2 besitzt annähernd die Form eines Trapezes.

#### **Topographie**

Das Gelände des Flurstücks 1439/2 fällt von Ost nach West.

#### **Altlasten**

In Bezug auf Altlasten wurde vom Landratsamt Haßberge, Sachbearbeiterin Frau Barth, mit dem Schreiben vom 18.04.2024 folgende Auskunft erteilt:  
Antrag auf Auskunft aus dem Altlastenkataster (ABuDIS) -  
Das Grundstück in der Gemarkung Sand a. Main ó Fl.-Nr.: 1439/2 wurde im Altlastenkataster (ABuDIS) nachgesucht. Bei diesen Flurnummern konnte kein Eintrag vorgefunden werden. Somit ist derzeit kein Altlastenverdacht zu besorgen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine fehlende Eintragung im Altlastenkataster das Vorhandensein einer möglichen Altlast bzw. schädlicher Bodenveränderungen nicht definitiv ausschließt.

#### **Bebauung**

#### **Baujahr**

**1978:** §Neubau eines Wohnhauses mit Garagenö, Bauverzeichnis-Nr. Landratsamt Haßberge: 191/78; Bauverzeichnis-Nr. Gemeinde Sand a. Main 7/78. Baugenehmigung erteilt 24.05.1978.

**1995:** Umnutzung und Umgestaltung von vorhandenem Wohnraum zu einer Einliegerwohnung, Bauantragsverzeichnis-Nr. Gemeinde Sand a. Main 21/95. Der Wintergarten auf der Südseite des Wohnhauses ist in den Baueingaben von 1978 und 1995 nicht eingezeichnet. Er ist nachträglich im Bereich der Terrasse auf der Südseite des Wohnhauses errichtet worden. Das Baujahr ist unbekannt.

### **Konzeption**

#### **Wohnhaus:**

Voll unterkellertes Wohnhaus in Massivbauweise mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Wohnhauseingang auf der Nordseite des Anwesens. Außenwände gedämmt entsprechend dem Stand der Technik zur Zeit der Erbauung (1978) ca. 4 cm, im Dachgeschoss Zwischensparrendämmung. Vertikalerschließung von EG bis ausgebautem DG über Treppen, Zugang zum Spitzboden über ausziehbare Holzleiter.

#### **Kellergeschoss ó KG**

Raumaufteilung: Heizungstechnikraum, Öltanklager (Kunststofftanks), eine Waschküche und zwei weitere Räume. Einer der beiden Räume hat einen direkten Zugang zu einem Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. Horizontalerschließung des KG über Flur.

#### **Erdgeschoss ó EG:**

Raumaufteilung: Küche mit Speisekammer, Esszimmer mit Wintergarten, Wohnzimmer, Badezimmer ó Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC und ein Schlafzimmer. Horizontalerschließung über Flur und Diele.

#### **Dachgeschoss ó DG:**

Raumaufteilung: Zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC, ein Abstellraum, sowie eine Küche und ein Wohnzimmer (beide mit Zugang zum Balkon auf der Ostseite des Wohnhauses). Horizontalerschließung über Flur. Ebenfalls über den DG-Flur zugänglich ist der Spitzboden mittels einer ausziehbaren Holzleiter.

#### **PKW - Doppelgarage:**

PKW-Garagen in Massivbauweise errichtet, eines der beiden Garagentore ausgestattet mit elektrischer Torhebeanlage. Das nicht unterkellerte Garagengebäude steht separat an der Westflanke des Flurstücks 1439/2 und ist straßenseitig von der Nordseite des Grundstücks über den Buchenweg anfahrbar. An der Garagensüdseite gibt es eine Zugangstür zum Garten auf der Südseite des Anwesens 1439/2.

### **Fundamentierung**

Entsprechend Begutachtung durch Augenschein zum Zeitpunkt der Ortsbegehung am 15.03.2023 frostfreie und tragfähige Gründung der Fundamente (Streifen- u. Einzelfundamente).

### **Bodenplatten**

Wohnhaus: betonierte.

PKW-Doppelgarage: betonierte.

### **Außenwände**

Wohnhaus:

KG ó gemauert (Schwerbetonsteine, Dicke 30,00 cm dick (laut Planeingabe von 1978)

EG, DG: gemauert (laut Planeingabe 1978 u. 1995, 30 cm dick).

PKW-Doppelgarage: gemauert, 24 cm dick (laut Planeingabe von 1978).

### **Innenwände**

#### Wohnhaus:

Überwiegend gemauert.

#### PKW - Doppelgarage:

Keine Zwischenwände.

### **Geschoßdecke**

#### Wohnhaus:

Decke über KG, EG ó Stahlbeton, Dicke 16 cm (laut Planeingabe von 1978).

#### PKW - Doppelgarage:

Stahlbeton (laut Planeingabe von 1978).

### **Treppen**

#### Wohnhaus:

Treppe zu KG: Stahlbetontreppen mit Steinplattenbelag (Solhofer Plattenkalk).

Treppe zu DG: Holztreppe mit Stahlrahmen.

Außentreppe zu Wohnhauseingang auf Nordseite des Anwesens Fl.-Nr.: 1439/2 über Steintreppe.

Außentreppe zum Eingang des Wintergartens auf der Südseite des Anwesens 1439/2 über Stahlrahmentreppe.

### **Dach**

Wohnhaus: Satteldach eingedeckt mit Dachziegeln, Zwischensparrendämmung.

PKW - Doppelgarage: Betondecke über Doppelgarage ó Bedachung Kiespressdach (laut Planeingabe von 1978)

### **Heizung**

Bei der Ortsbegehung, welche am 15.03.2024 stattgefunden hat, wurde kein Energieausweis vorgelegt.

#### Wohnhaus:

Ölzentralheizung ó siehe Messbescheinigung unten. Brennstofflagerung in Kunststofföltanks.

#### PKW-Doppelgarage:

Unbeheizt.

Anschrift des Schornsteinfegerbetriebes   Mario Achtziger - Kantstraße 2 - 97506 Grafenrheinfeld  	<b>Datum der Arbeitsausführung:</b> 25.03.2024 <input checked="" type="checkbox"/> Überprüfung nach § 1 KÜO <input type="checkbox"/> Wiederholungsmessung nach § 1 Absatz 2 KÜO <input type="checkbox"/> Erstmessung nach § 14 Absatz 2 1.BImSchV <input checked="" type="checkbox"/> Wiederkehrende Messung nach § 15 Absatz 3 1.BImSchV <input type="checkbox"/> Wiederholungsmessung nach § 14 Absatz 5 1.BImSchV <input type="checkbox"/> Wiederholungsmessung nach § 15 Absatz 5 1.BImSchV Ausfertigung für: Betreiber <b>0358-000 / 1 / 1</b> Betreiber / Aufstellungsort der Anlage  Buchenweg 3 97522 Sand am Main Gebäudeteil: KG
---	---

<b>Bescheinigung</b>				über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an einer Feuerstätte für flüssige Brennstoffe gemäß der Verordnung über die Kehrung und Überprüfung von Anlagen (Kehr- und Überprüfungsordnung – KÜO) vom 16.06.2009 (BGBl. I S. 1292), nach Rechtsverordnungen nach § 1 Absatz 1 Satz 3 SchfHwG oder der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV vom 26.01.2010, BGBl. I S. 38) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13.10.2021 (BGBl. I S. 4676)			
<b>Wärmeaustauscher:</b>		Hersteller, Typ, Herstell-Nr., Errichtung		Leistungsbereich		Nennleistung	
Buderus, G 105 U/21-3, 1992				21 kW			
<b>Brenner:</b>		Hersteller, Typ, Herstell-Nr., Errichtung		Brennerart		Leistungsbereich	
Buderus, BRE I, 1992				mit Gebläse		Brennstoff	
Heizkessel		Herstellerbescheinigung nach §6 1.BImSchV		Art der Anlage		Heizung mit Brauchwasser	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein					
<b>Überprüfungsergebnis gemäß KÜO</b> ( ✓ = in Ordnung, X = mangelhaft, - = nicht zutreffend):							
Verbrennungsluft/Lüftung	✓	Brenner/Heizgasweg	✓	Verbindungsstück	✓		
Feuerstätte:	↓	Abgasabzug:	↓	Abgasleitung	✓		
- Befestigung/Abstände	✓	- in Brennerhöhe	✓	O <sub>2</sub> -Gehalt im Abgas	3.40 %		
- äußerer Zustand	✓	- an anderer Stelle	✓	unverdünnter CO-Gehalt	8 ppm		
<input type="checkbox"/> Folgende Mängel wurden festgestellt:				O <sub>2</sub> -Differenz im Ringspalt		- %	
				Lufttemperatur im Ringspalt		- °C	
				Druckdifferenz im Ringspalt		- hPa	
				<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden keine Mängel festgestellt			
<input type="checkbox"/> Die Mängel stellen zzt. noch keine unmittelbare Gefahr dar, eine Überprüfung durch einen Fachbetrieb wird empfohlen.							
<input type="checkbox"/> Die Mängel sind aus Sicherheitsgründen bis zum _____ zu beseitigen.							
<input type="checkbox"/> Aufgrund der festgestellten Mängel ist eine zusätzliche Überprüfung der Feuerungsanlage erforderlich.							
		<b>Grenzwerte:</b>		Rußzahl	1	CO-Gehalt	1300 mg / kWh
				Ölderivate	keine	Abgasverlust	11 %
Rußzahl-Einzelwerte	0	0	0	Rußzahl - Mittelwert	0	Ölderivate	keine
				CO-Gehalt		CO-Gehalt	9 mg / kWh
Wärmeträgertemperatur	50 °C		Verbrennungslufttemperatur	17 °C		Abgastemperatur	182 °C
Sauerstoffgehalt im Abgas	3.40 %		Druckdifferenz	-0.10 hPa		Abgasverlust	8 %
<input checked="" type="checkbox"/> Das Messergebnis entspricht der Verordnung.						Messunsicherheit	1 %
<input type="checkbox"/> Das Messergebnis entspricht <b>nicht</b> der Verordnung, weil _____.							
Der Betreiber ist verpflichtet, die notwendigen Verbesserungsmaßnahmen an der Anlage zu treffen.							
Die Messung ist bis zum _____ zu wiederholen.							

Bemerkungen:

<b>Messgeräte-Identifikationsnummer(n)</b>	TT3403404791NI31223 - TT6190048834NI31223
24.04.2024 Datum/Unterschrift	Falls Mängel festgestellt worden sind, die innerhalb einer Frist zu beseitigen sind, oder das Messergebnis nicht der Verordnung entspricht, geben Sie mir bitte Nachricht, sobald die Mängel beseitigt sind bzw. die Wiederholungsmessung erfolgen kann.

### **Sanitär/Warmwasser**

#### Wohnhaus:

KG: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC.

EG: Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC.

DG: Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC.

#### PKW - Doppelgarage:

Existiert nicht.

### **Elektrik**

#### Wohnhaus:

Aus der Zeit der Erbauung, ca. im Jahr 1978.

#### PKW - Doppelgarage:

Aus der Zeit der Erbauung, ca. im Jahr 1978. Eines der beiden Garagentore ist mit einem elektrischen Hebetor ausgestattet. Einbau der elektrischen Hebetoranlage unbekannt.

### **Fenster**

#### Wohnhaus:

Überwiegend Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung. Im Eingangsbereich auf der Nordseite Glasbausteine.

#### PKW-Doppelgarage:

Garagenbelichtung an der Südflanke durch Garagenfenster aus Glasbausteinen.

### **Türen**

#### Wohnhaus:

EG: Hauseingangstüre auf Nordseite ó Holztüre.

Wintergartentüre an der Gebäudeflanke Süd ó Holzrahmen mit Isolierverglasung.

Innenbereich überwiegend Holztüren.

#### PKW - Doppelgarage:

Garagentore ó Schwingtore aus Metall, eines davon ist manuell bedienbar, das zweite ist mit einer Hebetoranlage ausgestattet. Zugangstüre zum Garten auf der Südseite aus Metall.

### **Fußbodenbeläge**

#### Wohnhaus:

Eingangsbereich Wohnhaus ó Solnhofer Plattenkalk, ansonsten Fliesen, Teppichböden, Laminat.

#### PKW-Doppelgarage:

Betonrohfußboden.

### **Wandverkleidung innen**

#### Wohnhaus

Verputzt, tapeziert, gestrichen, gefliest.

#### PKW-Doppelgarage:

Gestrichen.

### **Deckenverkleidungen**

#### Wohnhaus:

Verputzt, tapeziert, gestrichen, Holzverkleidung (Nut-/u. Feder). Kellerdecken teilweise unverkleidet.

PKW-Doppelgarage:

Gestrichen.

**Fassade**

Wohnhaus:

Verputzt.

PKW - Doppelgarage:

Verputzt.

**Hausschwamm**

Existiert nicht.

**Schimmelpilz**

Existiert nicht.

**Sonstige Einbauten/Maschinen**

Existiert nicht.

**Gewerbebetrieb**

Existiert nicht.

**Fremdeigentum**

Keine Hinweise auf Fremdeigentum.

**Außenbereich**

Das Grundstück 1439/2 ist mit einem Zaun (überwiegend Holz) eingefriedet. Der Zufahrtbereich zur Garage ist gepflastert. Der Gehweg zum Haupteingang auf der Nordseite hat einen Steinplattenbelag. Der Garten auf der Südseite des Anwesens besteht überwiegend aus Rasenflächen.

**Zusammenfassung des Gebäudezustands**

**Zustand Fundamentierung**

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

**Zustand Gebäudehülle**

Wohnhaus:

Intakte Gebäudehülle gemäß Begutachtung durch Augenschein am 15.03.2024.

PKW -Doppelgarage:

Intakte Gebäudehülle gemäß der Begutachtung durch Augenschein am 15.03.2024.

### **Zustand Dach**

#### **Wohnhaus:**

Gemäß der Begutachtung durch Augenschein am 15.03.2024 regensicher.

#### **PKW-Doppelgarage:**

Gemäß der Begutachtung durch Augenschein am 15.03.2024 regensicher.

### **Zustand Heizung**

#### **Wohnhaus:**

Es wird auf den Unterpunkt Heizung verwiesen.

### **Zustand Außenanlagen**

Leichter Wartungsstau.

### **Zustand innen**

#### **Wohnhaus und Garagen:**

Gepflegt.

## **Wertermittlung**

### **Verkehrswertdefinition**

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

### **Verfahrensübersicht**

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) definiert drei Wertermittlungsverfahren:

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

### **Vergleichswertverfahren**

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

### **Ertragswertverfahren**

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

### **Sachwertverfahren**

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

### **Verfahrenswahl**

Maßgebend ist im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren, da es sich bei dem zu bewertenden Anwesen um ein Objekt handelt, dessen Konzeption auf eine Eigennutzung ausgerichtet ist. Um das Ergebnis des Sachwertverfahrens auf Plausibilität hin zu überprüfen, wird das Bewertungsobjekt mit dem Ertragswertverfahren gegen gerechnet. Das Vergleichswertverfahren scheidet im vorliegenden Fall aus, da für das Anwesen eine hinreichende Übereinstimmung mit anderen Objekten aufgrund seiner Besonderheiten nicht gegeben ist.



### **Bodenwert**

Die Grundstücksgröße des Flurstücks 1439/2 in 97522 Sand am Main, Buchenweg 3 umfasst eine Fläche von 689 m<sup>2</sup>.

Die Bodenwertermittlung wird durchgeführt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss des Landkreises Haßberge am 16.03.2024 telefonisch übermittelten Bodenrichtwertes (Stand 01.01.2022). Dieser hat in Sand am Main innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen (§30 BauGB) einen Wert in Höhe von 115,00 €/m<sup>2</sup>. Für das Flurstück 1439/2 ergibt sich somit ein Bodenwert wie folgt:  
 $689 \text{ m}^2 \times 115,00 \text{ €/m}^2 = 79.235 \text{ €}$ .

Der Bodenwert wird gerundet mit **79.000 €** festgestellt.

### **Sachwertwertermittlung**

#### **Bauwert Wohnhaus**

Kostenkennwert ó freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, und ausgebautem Dachgeschoss ó Typ 1.01 ó Standardstufe 2 - 760 €/m<sup>2</sup>.

#### Anmerkung zum Herstellungswert der baulichen Anlagen:

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der Normalherstellungskosten ermittelt. Dabei handelt es sich um Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 (NHK 2010), welche durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland wiedergeben. Die Normalherstellungskosten errechnen sich in Abhängigkeit von Gebäudetyp, Gebäudestandard, Kostenkennwerten und weiteren Hinweisen. Beachtet werden muss außerdem, dass sich die Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, wohingegen der Wertermittlungstichtag im Jahr 2024 liegt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein voll unterkellertes Einfamilienwohnhaus. Die PKW- Doppelgarage im Bereich West des Flurstücks 1439/2 liegt außerhalb des Wohngebäudes und wird separat berechnet. Unter Zugrundelegung der ImmoWertV21 §36 ist ein Regionalfaktor in der Berechnung mit einzukalkulieren, welcher Modellparameter zur Anpassung an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist. Gemäß Angabe des Gutachterausschusses des Landkreises Haßberge ist hierfür ein Wert in Höhe von 1,0 anzusetzen. Dies führt zu einem Herstellungswert der baulichen Anlagen in Höhe von 760 €/m<sup>2</sup>. Auf der Basis einer sachverständigen Würdigung der Standardmerkmale, welche in der ImmoWertV21, Anlage 4/III angegeben sind, ist für das Bewertungsobjekt ein Gebäudestandard der Stufe 2 maßgebend.

Unter Berücksichtigung von Hausart, Hauskonzeption und Gebäudestandard der Stufe 2 ergibt sich für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der ImmoWertV21, Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1), eine 80-jährige Gesamtnutzungsdauer.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses auf dem Flurstück 1439/2  
ohne Garagen

**366,23 m<sup>2</sup>**

Preisindex I. Quartal 2024 (Basisjahr 2015 = 100) 163,3

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, I. Quartal 2024 Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden)

Preisindex 2010 (Basisjahr 2015 = 100) 90,1  
(statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, 11/2022 ó 4. Vierteljahresausgabe Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden Durchschnittswert aus den Quartalen I-IV, vgl. Seite 20)

Anmerkung zur Indizierung der Normalherstellungskosten NHK 2010 auf den Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024:

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

Für die Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlage müssen die Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag indiziert werden. Dies erfolgt wiederum mit den Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes, welche als Basisjahr für den Baupreisindex das Jahr 2015 verwenden (vgl.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, I/ 2024).

Die Indizierung der Normalherstellungskosten wird folgendermaßen vorgenommen:

Index zum Wertermittlungsstichtag, dem 15.03.2024 (Basisjahr 2015 = 100)  
\_\_\_\_\_ x NHK 2010 =

Durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basisjahr 2015 = 100)

Gebäudetyp 1.01 ó Einfamilienwohnhaus unterkellert ó Kostenkennwert 760 €/m<sup>2</sup> incl. Berücksichtigung angesetzter Regionalfaktor 1,0.

Indizierte Normalherstellungskosten:

163,3  
\_\_\_\_\_ x 760 €/m<sup>2</sup> = 1,81 x 760 = 1.375,60 €/m<sup>2</sup>

90,1

BGF Wohnhaus = **366,23 m<sup>2</sup>**

Herstellungswert der baulichen Anlage gesamt:  
366,23 m<sup>2</sup> x 1.375,60 €/m<sup>2</sup> = 503.785,99 €

Der Herstellungswert der baulichen Anlage des Wohnhauses wurde gerundet zu **504.000 €** festgestellt.

Ausstattungsstandard 2

### **Wohnhaus-Ermittlung des fiktiven Baujahres (Alters) nach Teilmodernisierungen**

(vgl. Kleiber 9.Auflage, Seite 427 ff.)

Baubestand aus dem Jahr ca. 1978 wurde ca. im Jahr 1995 durch die Dachgeschossnutzung und Umgestaltung teilmodernisiert.

$BGF_{\text{gesamt}} = 366,23 \text{ m}^2$  ;  $BGF_{\text{alt}} (\text{BJ ca. 1978}) = 237,19 \text{ m}^2$ ;  $BGF_{\text{neu}} (\text{BJ ca. 1995}) = 129,04 \text{ m}^2$ ;

Fiktives Baujahr =  $(\text{Baujahr}_{\text{alt}} \times BGF_{\text{alt}} + \text{Baujahr}_{\text{neu}} \times BGF_{\text{neu}})$

$$\frac{\quad}{BGF_{\text{gesamt}}}$$

Fiktives Baujahr =  $(1978 \times 237,19 \text{ m}^2 + 1995 \times 129,04 \text{ m}^2)$

$$\frac{\quad}{366,23 \text{ m}^2}$$

Fiktives Baujahr = 1984

### **Alterswertminderung des Wohnhauses**

Wertermittlungsstichtag

im Jahr 2024

Gesamtnutzungsdauer (GND)

80 Jahre

Seit Wohnhausumbau und Aufstockung im Jahr 1995, 0 ó 1 Modernisierungspunkte, nicht modernisiert.

Relatives Alter =  $\text{Alter} / \text{Gesamtnutzungsdauer (GND)} \times 100 = 40 / 80 \times 100 \% = 50,00 \% < 60 \%$ .

(vgl. ImmoWertV21 ó Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer)

Restnutzungsdauer (RND) = Gesamtnutzungsdauer (GND) - Alter

Restnutzungsdauer 40 Jahre

Wertminderung wegen Alters linear, vgl. ImmoWertV21 § 38:

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

Gesamtnutzungsdauer

Alterswertminderung in % =  $\frac{(80 \text{ ó } 40)}{80} \times 100$

80

Alterswertminderung in % = 50,00 %

Der Wert der baulichen Anlage wird aufgrund des Alters um 50,00 [%] ihres Wertes gemindert.

Berechnung des geminderten Gebäudewertes:

Geminderter Gebäudewert = Unverminderter Gebäudewert  $\times$  Wertminderung [%] x  
unverminderter Gebäudewert

Geminderter Gebäudewert = 504.000 € - 50,00 [%] x 504.000 €

Geminderter Gebäudewert = 252.000,00 €

Die **alterswertgeminderten Herstellungskosten** des Wohnhauses betragen gerundet **252.000 €**.

### **PKW - Doppelgarage, Baujahr ca. 1978**

Kostenkennwert  $\hat{=}$  PKW - Doppelgarage in Massivbauweise  $\hat{=}$  Gebäudetyp 14.1, überwiegend Standardstufe 4 - 485 €/m<sup>2</sup>.

Korrekturfaktoren:

Korrekturfaktor Regionalfaktor - KF = 1,00

BGF  $\hat{=}$  PKW-Doppelgarage = ca. 35,88 m<sup>2</sup>

Kostenkennwert korrigiert mit KF = 1,00

**Kostenkennwert korrigiert** = 1,00 x 485 €/m<sup>2</sup> = **485 €/m<sup>2</sup>**

Preisindex I. Quartal 2024 (Basisjahr 2015 = 100)

163,3

(vgl.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, I/ 2024).

Preisindex 2010 (Basisjahr 2015 = 100)

90,1

(vgl.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400223244.html>).

**Anmerkung zur Indizierung der Normalherstellungskosten NHK 2010 auf den Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024:**

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

Für die Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlage müssen die Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag indiziert werden. Dies erfolgt wiederum mit den Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes, welche als Basisjahr für den Baupreisindex das Jahr 2015 verwenden.

Die Indizierung der Normalherstellungskosten wird folgendermaßen vorgenommen:

Index zum Wertermittlungsstichtag, dem 15.03.2024 (Basisjahr 2015 = 100)  
\_\_\_\_\_ x NHK 2010 =

Durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basisjahr 2015 = 100)

Indizierte Normalherstellungskosten:

163,3  
\_\_\_\_\_ x 485,00 €/m<sup>2</sup> = 1,81 x 485,00 = 877,85 €/m<sup>2</sup>

90,1

Die indizierten Normalherstellungskosten betragen 877,85 €/m<sup>2</sup>.

BGF<sub>PKW - Doppelgarage</sub> = ca. 35,88 m<sup>2</sup>

Herstellungswert der baulichen Anlage gesamt:

35,88 m<sup>2</sup> x 877,85 €/m<sup>2</sup> = 31.497,26 €

Der Herstellungswert der PKW - Doppelgarage wurde gerundet zu **32.000 €** festgestellt.

überwiegend Ausstattungsstandard 4

### **Historie:**

**Ca. 1978:** Erbauung.

Sanierungsmaßnahmen.

0-1 Modernisierungspunkte vgl. ImmoWertV21, Anlage 2, I.1, daraus resultiert gemäß ImmoWertV21, Anlage 2, I.2 nicht modernisiert.

Wertermittlungsstichtag: 15.03.2024

Gesamtnutzungsdauer Garage für 2 PKW (GND) gemäß ImmoWertV21 Anlage I = 60 Jahre. Garagenalter = 2024 - 1978 = 46 Jahre.

Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) = 14 Jahre (rel. Alter = Alter/GND = 46/60 = 0,77 = 77% > 60%)

Relatives Alter = Alter/Gesamtnutzungsdauer (GND) x 100 = 46/60 x 100 % = 77,00 % > 60 %.

Restnutzungsdauer (RND) = a x Alter<sup>2</sup> - b x Alter + c x GND

\_\_\_\_\_ /  
GND

(vgl. ImmoWertV21 - Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer)

Restnutzungsdauer (RND) = 1,25 x 46<sup>2</sup> - 2,625 x 46 + 1,525 x 60

\_\_\_\_\_ /  
60

Restnutzungsdauer 15 Jahre

Wertminderung wegen Alters linear, vgl. ImmoWertV21 § 38:

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

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{(60 \text{ ó } 15)}{60} \times 100$$

$$\text{Alterswertminderung in \%} = 75,00 \%$$

Der Wert der baulichen Anlage wird aufgrund des Alters um 75,00 [%] ihres Wertes gemindert.

Berechnung des geminderten Gebäudewertes:

$$\text{Geminderter Gebäudewert} = \text{Unverminderter Gebäudewert} \text{ ó Wertminderung [\%] x unverminderter Gebäudewert}$$

$$\text{Geminderter Gebäudewert} = 32.000 \text{ €} - 75,00 [\%] \times 32.000 \text{ €}$$

$$\text{Geminderter Gebäudewert} = 8.000,00 \text{ €}$$

Die **alterswertgeminderten Herstellungskosten** der Doppelgarage gerundet **8.000 €**.

**Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen:**

Außenanlagen einfacher Art und Ausführung. Die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen betragen gerundet **0 €**.

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes von Grundstück und baulichen Anlagen:

Alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	<b>252.000 €</b>
Alterswertgeminderte Herstellungskosten Doppelgarage	<b>8.000 €</b>
Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen	<b>0 €</b>
<b>Bodenwert (Fl.-Nr.: 1439/2)</b>	<b><u>79.000 €</u></b>
<b>Vorläufiger Sachwert NHK 2010</b>	<b><u>339.000 €</u></b>
<b><u>Marktanpassung</u></b>	
<b>Sachwertfaktor:</b>	<b>- 3 %</b>
	<b>- <u>10.170 €</u></b>

Sand am Main liegt im Landkreis Haßberge. Der Gutachterausschuss des Landkreises Haßberge steht in Kooperation mit dem Landkreis Schweinfurt und hat nach eigenen Angaben keine Veröffentlichung zu Sachwertfaktoren herausgegeben. Im benachbarten Landkreis Bamberg ist ebenfalls keine Veröffentlichung zu Sachwertfaktoren existent. Ebenfalls zu Sachwertfaktorveröffentlichungen befragt wurde der ca. 70 km entfernte, südlich situierte Landkreis Würzburg. Das Telefonat wurde geführt mit dem Gutachterausschuss des Landkreises Würzburg, Frau Pohl, am 25.04.2024 um 13:31 Uhr mit dem Ergebnis, dass der Landkreis Würzburg für Einfamilienwohnhäuser, deren vorläufiger Sachwert der Kategorie des Bewertungsobjekts entspricht, bei einer Bodenrichtwertspanne zwischen 45 ó 150 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2022 einen Sachwertfaktor in Höhe von 1,12 unter Berücksichtigung einer 25 % -igen Standardabweichung ansetzt. Dabei ist zu beachten, dass der Kaufkraftfaktor des Landkreises Würzburg im Vergleich zum Landkreis Haßberge um 9 % höher liegt (vgl. <https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>, Zugriff am 25.04.2024 um 14:30 Uhr). Die Kaufkraft des nördlich des Landkreises Haßberge liegenden, benachbarten Landkreises Hildburghausen ist niedriger und differiert mit einer Abweichung in Höhe von -6%. In der Veröffentlichung des Gutachterausschusses des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl des Jahres 2023 wird bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 340.000 € und einem Bodenwertniveau von 75 €/m<sup>2</sup> ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,89 angegeben (vgl. <https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/berichte-zum-grundstuecksmarkt>, Zugriff am 24.04.2024 um 15:30 Uhr).

In Anlehnung an die genannten Veröffentlichungen zu Sachwertfaktoren und ganzheitlicher Betrachtung, sowie sachverständiger Würdigung der Situation vor Ort, generiert sich ein Sachwertfaktor mit einem Wert in Höhe von 0,97 für die weitere Berechnung.

---

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert**

**328.830 €**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

-

----- €

Gesamtsumme der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale

=====

---

**Sachwert (Verkehrswert)**

**328.830 €**

**Sachwert (Verkehrswert) Fl.-Nr.: 1439/2**

Der Sachwert des Flurstücks 1439/2 beträgt gerundet insgesamt **329.000 €**.

## Ertragswertermittlung

### Wohnhaus:

In der nachfolgenden Ertragswertberechnung wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt einer nachhaltigen Vermietbarkeit zugeführt wird, in welcher marktübliche Erträge erzielt werden (140,3 m<sup>2</sup> - 8,60 €/m<sup>2</sup>). Die genannte Wohnfläche des Wohnhauses wurde der Baueingabe aus dem Jahr 1995 entnommen.

Hieraus ergeben sich für das Wohnhaus erzielbare Mieterträge wie folgt:

Kaltmiete Wohnraum: 140,30 m<sup>2</sup> x 8,60 €/m<sup>2</sup>Mt. = 1.206,58 €/Mt.

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

(vgl. [www.immoscout24.de/immobilienbewertung/immobilienpreise.htm](http://www.immoscout24.de/immobilienbewertung/immobilienpreise.htm)).

(vgl. [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)).

(vgl. [www.meinestadt.de](http://www.meinestadt.de))

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

§32 ImmoWertV21 § Ermittlung Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV21 Anlage 3:

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

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

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/kpre510.html#250156>, Zugriff am 25.04.2024 um 17:30 Uhr)

Alter Indexwert Stand Januar 2021 = 101

Neuer Indexwert Stand März 2024 = 118,6

Für den prozentualen Erhöhungsbetrag gilt die Formel:

$$\left[ \frac{\text{neuer Indexwert}}{\text{altem Indexwert}} \times 100 \right] - 100 =$$
$$\left[ \frac{118,6}{101} \times 100 \right] - 100 = 17,43 \%$$

Die angepassten Verwaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

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

298 €/Jahr + 298 €/Jahr x 17,43 % = Verwaltungskosten angepasst

298 €/Jahr + 51,94 = Verwaltungskosten angepasst

349,94 €/Jahr = Verwaltungskosten angepasst

Die angepassten Verwaltungskosten betragen 349,94 €/Jahr

2.) Instandhaltungskosten: 140,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche x 11,70 €/m<sup>2</sup>Jahr = 1.641,51 €/Jahr (Stand 01.01.2021)

Die angepassten Instandhaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

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

1.641,51 €/Jahr + 1.641,51 €/Jahr x 17,43 % = Instandhaltungskosten angepasst

1.641,51 €/Jahr + 286,12 €/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst

1.927,63 €/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst

Die angepassten Instandhaltungskosten betragen 1.927,63 €/Jahr



3.) Mietausfallwagnis:  $1.206,58 \text{ €/Mt} \times 12 \text{ Mt} \times 0,02 = \underline{289,58 \text{ €/Jahr}}$

Bewirtschaftungskosten gesamt/Jahr =  $349,94 \text{ €/Jahr} + 1.927,63 \text{ €/Jahr} + 289,58 \text{ €/Jahr} = \underline{2.567,15 \text{ €/Jahr}}$

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

Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

Der Gutachterausschuss des Landkreises Haßberge hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Dies erforderte für das in Sand am Main situierte Bewertungsobjekt den Zugriff auf Veröffentlichungen zu Liegenschaftszinssätzen benachbarter Landkreise mit annähernd übereinstimmenden Größen zur Beschreibung der Kaufkraft.

Eingedenk dessen wurde im vorliegenden Fall der Bezug hergestellt zu den Veröffentlichung des Gutachterausschusses des Freistaates Thüringen §Liegenschaftszinssätzen und Rothertragsfaktoren 2023 für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl (vgl. <https://tlbg.thueringen.de/ueberuns/aktuelle-informationen/artikel/liegenschaftszinssaetze-und-rohertragsfaktoren-2023-fuer-das-gebiet-des-landkreises-hildburghausen-des-landkreises-schmalkalden-meiningen-und-der-kreisfreien-stadt-suhl>, Zugriff am 25.04.2024 um 18:00 Uhr), welcher für das genannte Gebiet einen mittleren Liegenschaftszins in Höhe von 3,11 % errechnet hat. Der genannte Liegenschaftszinssatz wurde zur Plausibilitätsprüfung mit den Empfehlungen des Immobilienverbandes Deutschland (IVD), Stand: Januar 2024, verglichen. Darin wird für den Gebäudetyp A2 freistehendes Einfamilienhaus EFHö, Liegenschaftszinssätze zwischen 1,5% - 4,0 % angegeben.

Hieraus generiert sich für das Bewertungsobjekt aufgrund von Lage und Konzeption ein Liegenschaftszins in Höhe von 3,0 %.

Bodenwert: 79.000,00 €

Restnutzungsdauer: 40 Jahre.

Vervielfältiger/Zeitrentenbarwertfaktor: gemäß ImmoWertV 21 § 34

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

$q = 1 + LZ$

$n = \text{Restnutzungsdauer} = 40 \text{ Jahre}$

$KF = 23,1148$

### **Ermittlung des Ertragswertes nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren:**

Jährlicher marktüblicher Rohertrag:

Rohertrag der baulichen Anlagen pro Jahr =  $1.206,58 \text{ €/Mt} \times 12 \text{ Mt} = \underline{14.478,96 \text{ €/Jahr}}$

Bewirtschaftungskosten gesamt: -  $\underline{2.567,15 \text{ €/Jahr}}$

---

**Jährlicher Reinertrag** **11.911,81 €/Jahr**

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

$79.000 \text{ €} \times (1.206,58 \text{ €} / (1.206,58 + 100)) \times 3,0 \%$  = - 2.188,61 €/Jahr

---

Bodenwert x (Miete WH+/(Miete WH+Miete PKW ó Doppelgarage))x Liegenschaftszins

---

**Reinertrag der baulichen Anlagen = 9.723,20 p/Jahr**

Kapitalisierungsfaktor = 23,1148  
(bei einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren und Liegenschaftszinssatz 3,00 %)

---

Ertragswert der baulichen Anlagen = Reinertrag der baulichen Anlage \* Kapitalisierungsfaktor

**Ertragswert der baulichen Anlage  
des Wohnhauses = 9.723,20 p/Jahr x 23,1148 = 224.749,82 p**

Der Ertragswert des Wohnhauses beträgt gerundet **225.000 p.**

### **PKW - Doppelgarage:**

Angesetzte Garagenmiete = 100,00 p/Mt.

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

(vgl. [www.immoscout24.de/immobilienbewertung/immobilienpreise.htm](http://www.immoscout24.de/immobilienbewertung/immobilienpreise.htm)).

(vgl. [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)).

(vgl. [www.meinestadt.de](http://www.meinestadt.de))

§32 ImmoWertV21 ó Ermittlung Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV21 Anlage 3:

1.) Verwaltungskosten: 30 p/Jahr je Garage x 2 Garagenplätze = 60 p

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

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/kpre510.html#250156>, Zugriff am 25.03.2024 um 15:30 Uhr)

Alter Indexwert Stand Januar 2021 = 101

Neuer Indexwert Stand März 2024 = 118,6

Für den prozentualen Erhöhungsbetrag gilt die Formel:

$$\begin{aligned} &[(\text{neuer Indexwert} : \text{altem Indexwert}) \times 100] - 100 = \\ &[(118,6 : 101) \times 100] \text{ ó } 100 = 17,43 \% \end{aligned}$$

Die angepassten Verwaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

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

60 p/Jahr + 60 p/Jahr x 17,43 % = Verwaltungskosten angepasst

60 p/Jahr + 10,46 = Verwaltungskosten angepasst

70,46 p/Jahr = Verwaltungskosten angepasst

Die angepassten Verwaltungskosten betragen **70,46 p/Jahr**

2.) Instandhaltungskosten= 88 p/Jahr (Stand 01.01.2021) je Garage x 2 = 176 p/Jahr

Die angepassten Instandhaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

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

176 €/Jahr	+ 176 €/Jahr x 17,43 %	= Instandhaltungskosten angepasst
176 €/Jahr	+ 30,68 €/Jahr	= Instandhaltungskosten angepasst
206,68 €/Jahr		= Instandhaltungskosten angepasst

Die angepassten Instandhaltungskosten betragen 206,68 €/Jahr

3.) Mietausfallwagnis: 100,00 €/Mt x 12 Mt x 0,02 = 24,00 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten gesamt/Jahr = 70,46 €/Jahr + 206,68 €/Jahr + 24,00 €/Jahr =  
 = 301,14 €/Jahr

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre (vgl. ImmoWertV21 - Anlage 1)

Liegenschaftszinssatz: 3,00 %

Bodenwert: 79.000,00 €

Restnutzungsdauer: 15 Jahre.

Vervielfältiger/Zeitrentenbarwertfaktor: gemäß ImmoWertV 21 § 34

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

$q = 1 + LZ$

$n = \text{Restnutzungsdauer} = 15 \text{ Jahre}$

KF = 11,9370

### **Ermittlung des Ertragswertes nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren:**

Jährlicher marktüblicher Rohertrag:

Rohertrag der baulichen Anlagen pro Jahr = 100,00 €/Mt \* 12 Mt = 1.200,00 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten gesamt: - 301,14 €/Jahr

**Jährlicher Reinertrag** **898,86 €/Jahr**

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

$79.000 \text{ €} \times (100,00 / (100,00 + 1.150,46)) \times 3,0 \% = -189,53 \text{ €/Jahr}$

Bodenwert x (Miete Doppelgarage / (Miete Doppelgarage + andere Gebäude)) x Liegenschaftszins

**Reinertrag der baulichen Anlagen =** **709,33 €/Jahr**

Kapitalisierungsfaktor = 11,9379

(bei einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren und Liegenschaftszinssatz 3,00 %)

Ertragswert der baulichen Anlagen = Reinertrag der baulichen Anlage \* Kapitalisierungsfaktor

**Ertragswert der baulichen Anlage**  
**der PKW-Doppelgarage** = **709,33 €/Jahr x 11,9379 =** **8.467,91 €**

Der Ertragswert der Doppelgarage beträgt gerundet **8.500 €**.

**Ertragswertzusammenstellung der baulichen Anlagen des Flurstücks 2614 gerundet**

**Ertragswert Wohnhaus** **225.000 €**

**Ertragswert PKW - Doppelgarage** **8.500 €**

**Bodenwert** **+ 79.000 €**

**Vorläufiger Ertragswert** **312.500 €**

Zusätzliche Marktanpassung +/- 0 €

**Marktangepasster vorläufiger Ertragswert** **312.500 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - -----  
 (Siehe boG oben)

**Summe** **312.500,00 €**

**Ertragswert Flurstück 1439/2 gesamt (gerundet) 313.000 €**

Ertragswertverfahren Sensibilitätsanalyse (Stabilitätstest):

In der Sensitivitätsanalyse wird abschließend untersucht, wie die durchgeführte Ertragsbewertung auf graduelle Bodenwertveränderungen reagiert. Ausgehend von einem auf der Basis von einem ermittelten Bodenwert in Höhe 313.000 wird dieser in beide Richtungen um (+/-) 20% variiert. Wenn die sich daraus ergebende Veränderung des Ertragswertes die 7%-Grenze nicht überschreitet, ist das Ertragsgrundstück als nicht bodenwertlastig einzuordnen. Dies bedeutet wiederum, dass der Bodenwert für das Ergebnis des Ertragswertverfahrens als nicht entscheidungsrelevant anzusehen ist.

Bodenrichtwert	Ertragswert	Veränderung absolut	Veränderung relativ
Bezogen auf den gerundeten Bodenwert in Höhe von 38.400 €	297.200,00 €	Minus 15.800,00 €	Minus 5,00 %
79.000 € (Ausgangswert)	313.000,00 €	0 €	0%
Bezogen auf den gerundeten Bodenwert in Höhe von 57.600 €	328.500,00 €	Plus 15.800,00 €	Plus 5,00 %

**Fazit:** Da die relative Veränderung des Ertragswertes bei einer jeweils 20%-igen Veränderung des Bodenwertes mit 5,00 % unter der 7 %-Grenze liegt, ist das Anwesen der Flurnummer 1439/2 als nicht bodenwertlastig einzustufen.

Der Ertragswert des Anwesens der Flurnummer 1439/2 beträgt gerundet **313.000 €**.

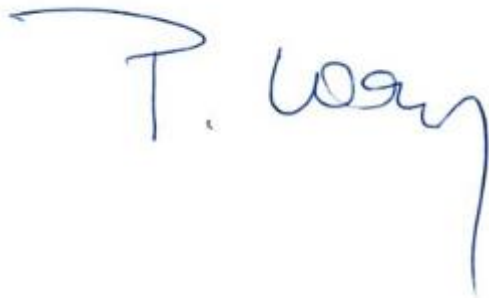
**Verkehrswert Fl.-Nr.: 1439/2**

Als maßgebend wird im vorliegenden Fall für die Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren angesehen, da das Anwesen der Flurnummer 1439/2 in 97522 Sand am Main, Buchenweg 3, individuell gestaltet und deutlich von einer Eigennutzung geprägt ist. Um den Sachwert auf Plausibilität hin zu überprüfen, wurde dieser mit dem Ertragswertverfahren gegen gerechnet und abgeglichen.

Der Verkehrswert beträgt gerundet **329.000 €**.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 15.03.2024 von mir persönlich besichtigt.  
Ich versichere hiermit ausdrücklich, dass die durchgeführte Wertermittlung von mir unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt wurde.

Bad Neustadt/Saale, den 26.04.2024

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

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

## **Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen**

### **Literatur zur Wertermittlung**

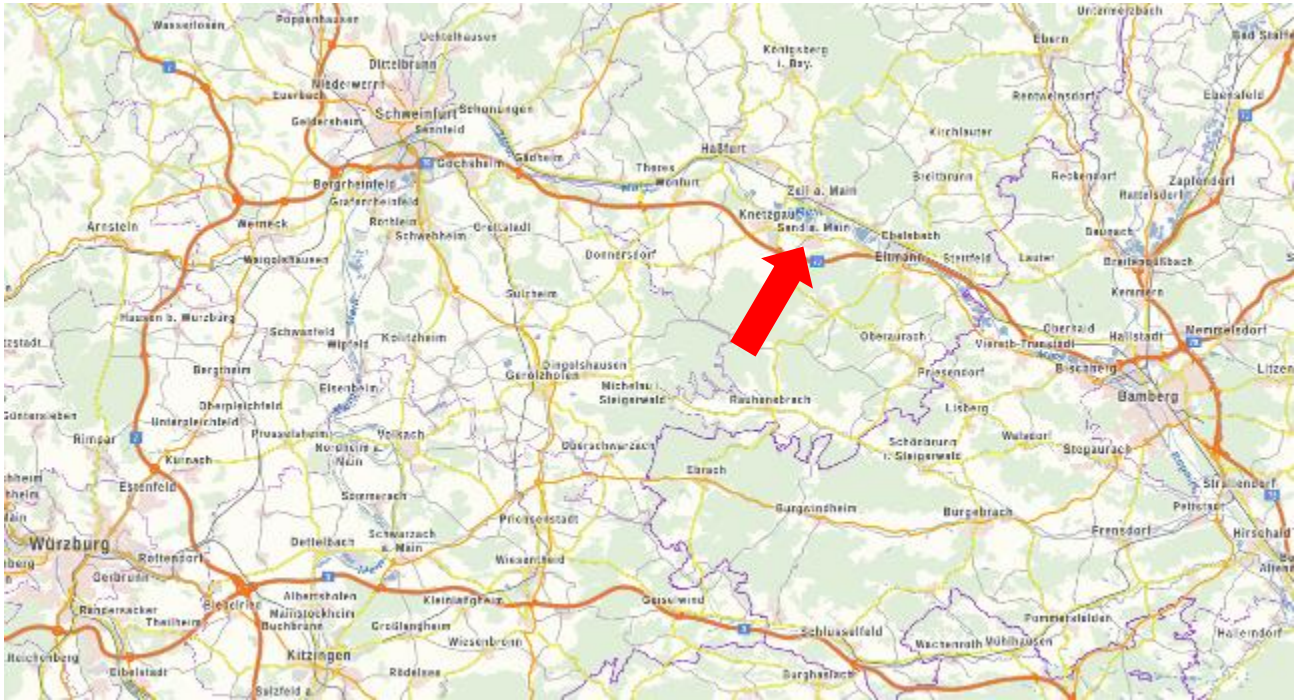
- 1.) Kleiber, Wolfgang:  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Verlag 2020.
- 2.) Rössler, Rudolf; Langner, Johannes ; Simon, Jürgen; Kleiber, Wolfgang:  
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8.Auflage, Luchterhand Verlag 2005.
- 3.) Ross, Franz W.; Brachmann, Rolf: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

### **Rechtsgrundlagen und Informationsblätter**

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

## Anlagen

### Anlage 1: Übersichtskarte



#### Datenquelle:

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11&E=600965.18&N=5532328.82&zoom=6>; Zugriff am 17.04.2024; (Pfeil markiert die Ortschaft 97522 Sand am Main ó Landkreis Haßberge).

## Anlage 2: Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Schweinfurt

Mainberger Straße 14  
97422 Schweinfurt

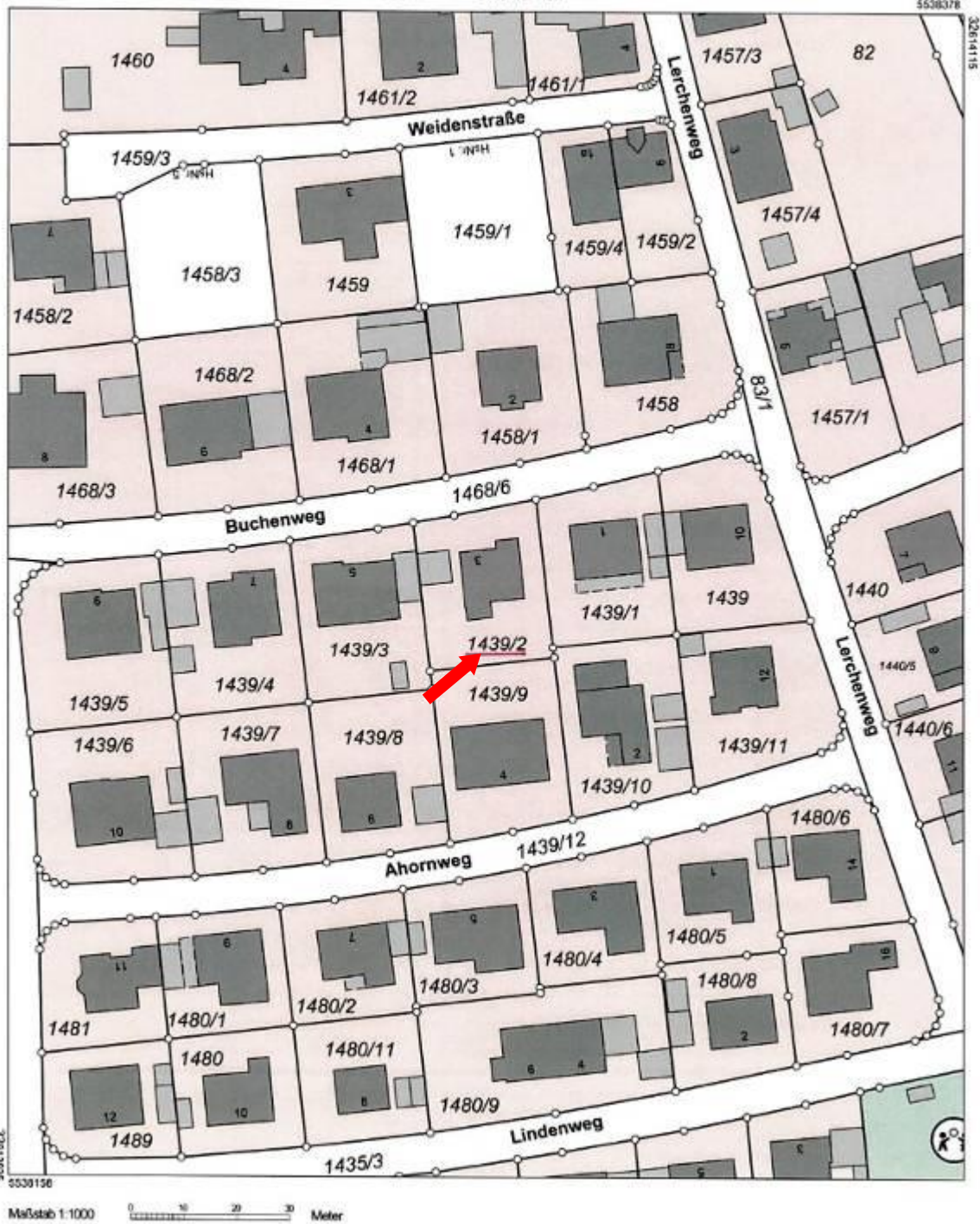
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 11.03.2024

Flurstück: 1439/2  
Gemarkung: Sand a.Main

Gemeinde: Sand a.Main  
Landkreis: Haßberge  
Bezirk: Unterfranken



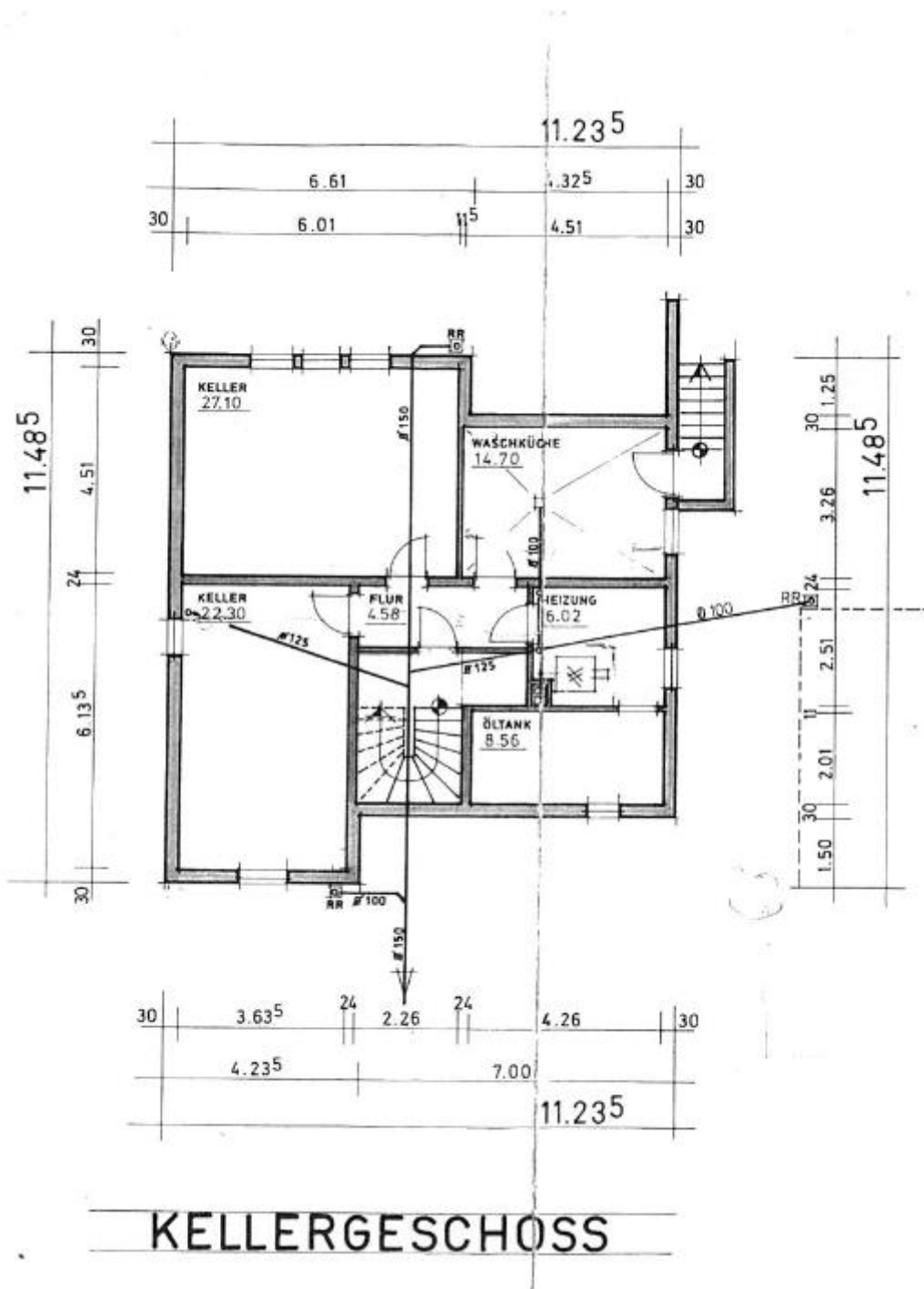
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

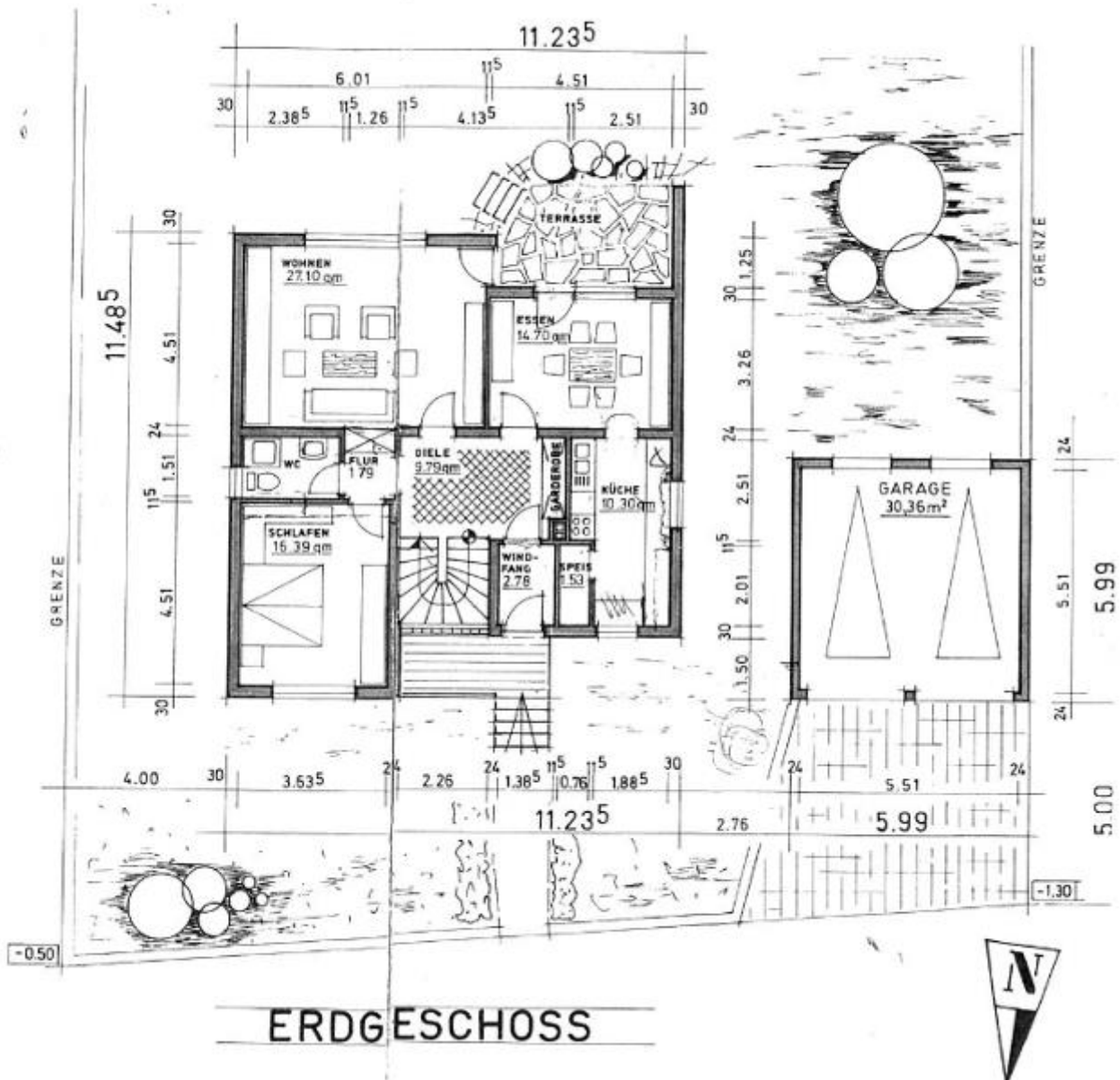
Az 3 K 69/236FL.-Nr.: 1439/2 - Wohnhaus und PKW-Doppelgarage in 97522 Sand am Main,  
Buchenweg 3.



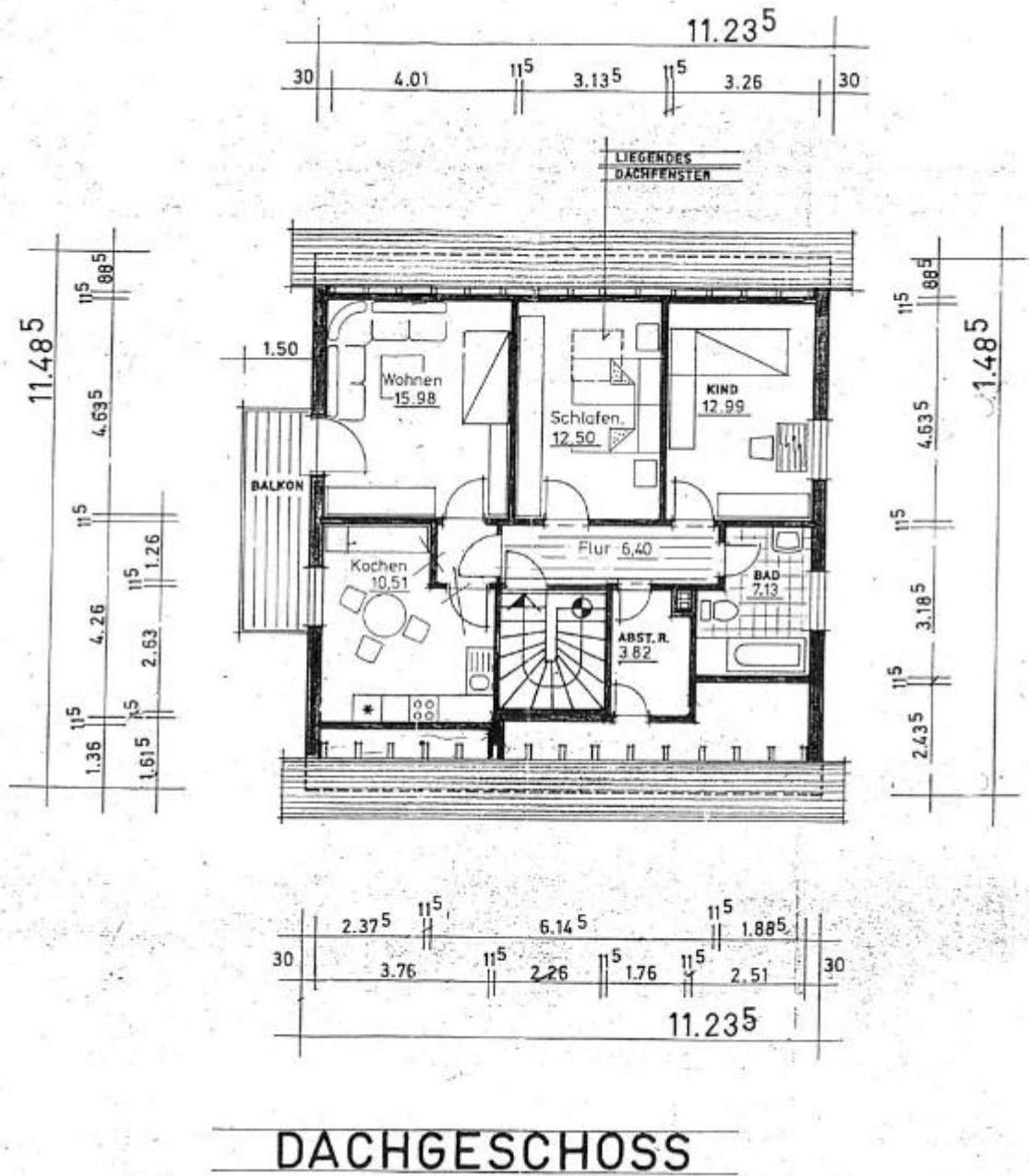
**Anlage 3: Grundrisse**



**Grundriss Kellergeschoss - Baueingabe von 1978.**

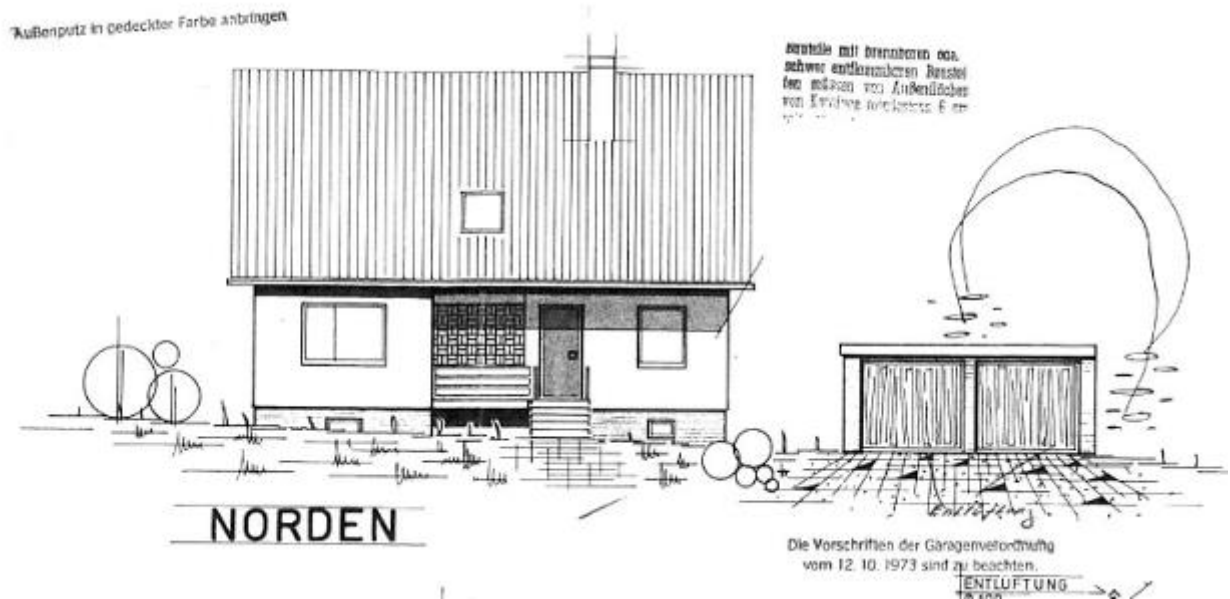


**Grundriss Erdgeschoss - Baueingabe von 1978.**

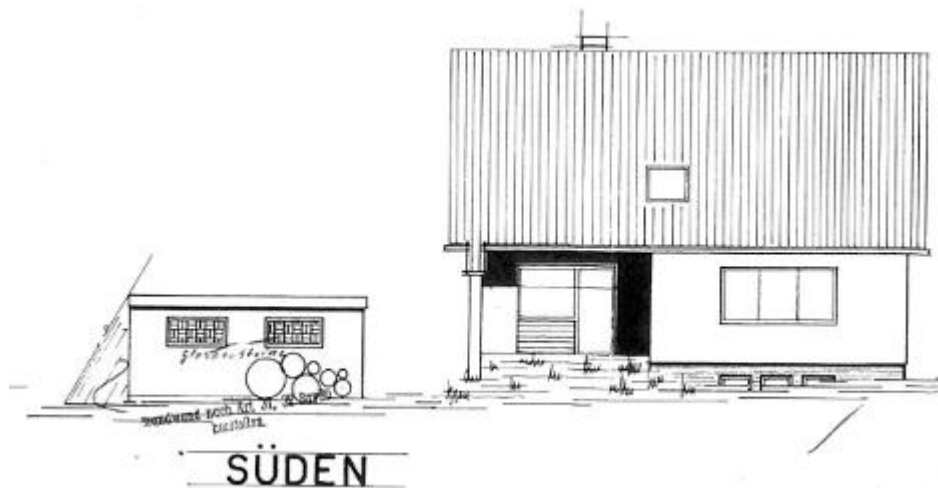


**Grundriss Dachgeschoss - Baueingabe von 1995.**

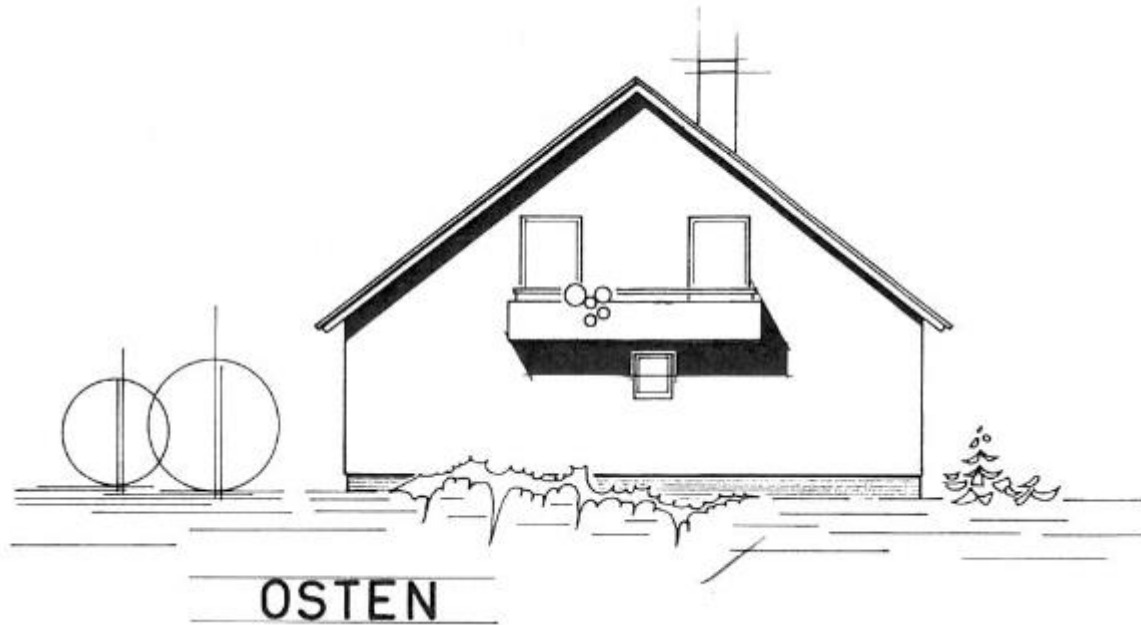
#### Anlage 4: Ansichten



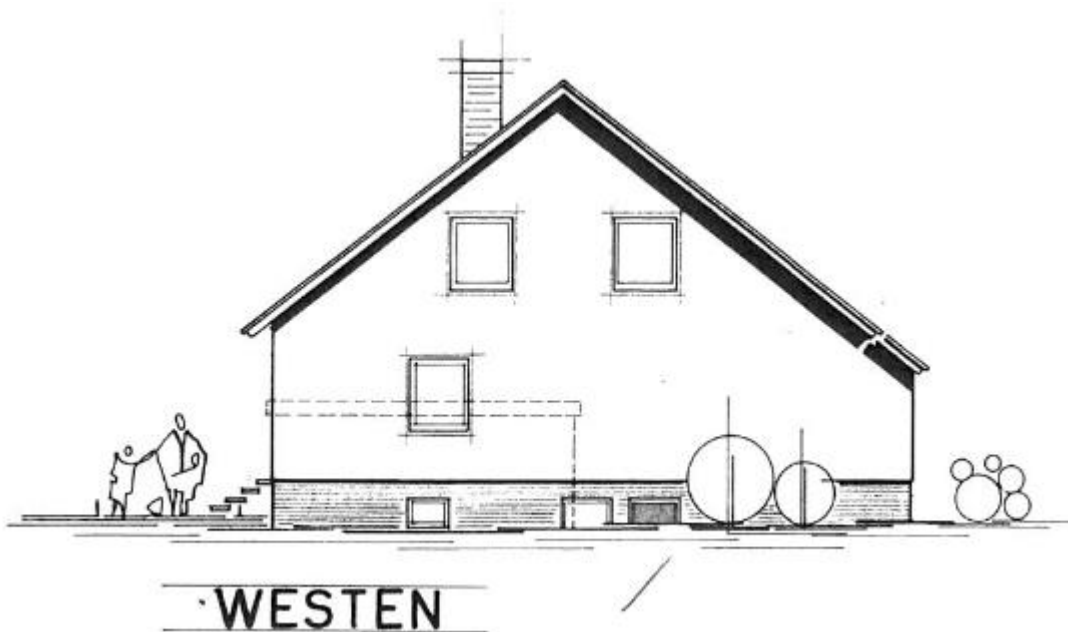
**Wohnhaus mit Doppelgarage Ansicht Nord - Baueingabe von 1978.**



**Wohnhaus mit Doppelgarage Ansicht Süd - Baueingabe von 1978.**

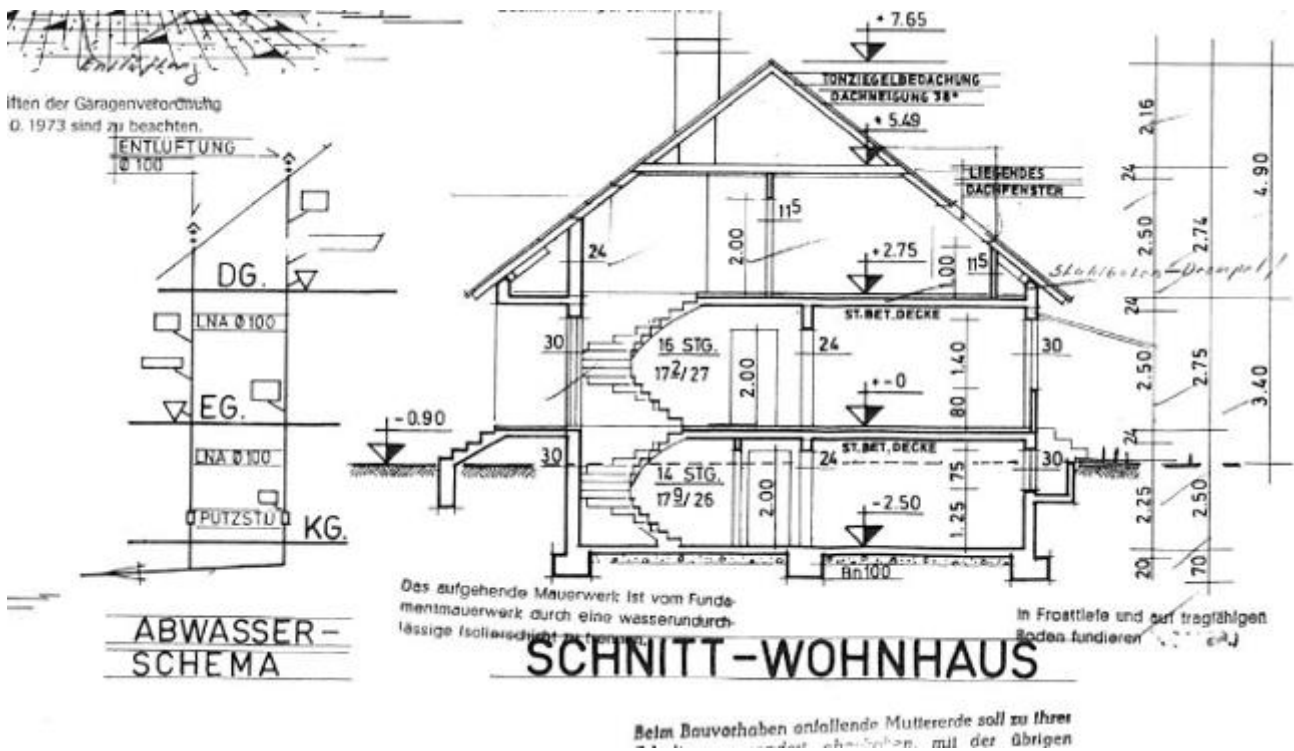


**Wohnhaus Ansicht Ost - Baueingabe von 1978.**



**Wohnhaus Ansicht West - Baueingabe von 1978.**

**Anlage 5: Schnitte**



**Wohnhausschnitt - Baueingabe von 1978.**

**Anlage 6: Fotos ó Außenaufnahmen des Anwesens in 97522 Sand am Main, Buchenweg 3,  
Fl.-Nr.: 1439/2.**



**Ansicht Nord-/West ó Straßenansicht (Buchenweg).**



**Ansicht Nord.**



**Ansicht Süd-/Ost.**



**Ansicht Süd-/West.**