

LEINACH-FRANKFURT-BERLIN
O E S T E M E R GmbH
SACHVERSTÄNDIGENRING

Am Riedberg 23, 97274 Leinach
Telefon 09364 6735 und 09364 9835, Telefax 09364 6261

Messturm, 25. Stock, 60308 Frankfurt am Main
Telefon 069 95417420, Telefax 069 95417425

Alexanderstraße 3, 10178 Berlin
Telefon 030 24738933, Telefax 030 24738937

GUTACHTEN
zum Verkehrswert
An den Krautäckern 13
97846 Partenstein

Auftraggeber:
Amtsgericht Würzburg
Abteilung für Zwangsversteigerungs-
und Zwangsverwaltungssachen
Ottostraße 5
97070 Würzburg

Geschäftszeichen
des Auftraggebers: 3 K 77/22
des Sachverständigen: 23013 S
11. August 2023

Das Gutachten umfasst 45 Blatt und wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt.

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	Seite	3
2	Beschreibung	Seite	5
3	Berechnungen	Seite	11
4	Auswertung	Seite	12
	Bodenwert		84.000,00 €
	Bauwert		313.000,00 €
	Sachwert		382.000,00 €
	Verkehrswert		380.000,00 €
5	Anlagen	Seite	18

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Erstellung eines Gutachtens zum Verkehrswert für das Objekt „An den Krautäckern 13“ (Flurstück 2577/30) in 97846 Partenstein

1.2 Auftraggeber ¹⁾

Amtsgericht Würzburg

Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen

Ottostraße 5

97070 Würzburg

Aktenzeichen: 3 K 77/22

1.3 Auftragsinhalt

Verkehrswertschätzung

1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

19.04.2023

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a, ZVG

1.6 Grundeigentümer ²⁾

Aus Datenschutzgründen werden die GE im Gutachten nicht genannt.

1.7 Ortsbesichtigung

Am 19.04.2023 fand eine Besichtigung u. a. mit Herrn Oestemer ³⁾ statt.

1.8 Verwendete Unterlagen, u. a.

Bauantragsunterlagen

Grundbuchauszug vom 03.01.2023

-
- 1) in den weiteren Ausführungen kurz AG (= Auftraggeber) genannt.
2) in den weiteren Ausführungen kurz GE (= Grundeigentümer) genannt.
3) in den weiteren Ausführungen kurz SV (= Sachverständiger) genannt.

amtlicher Lageplan im Maßstab (kurz: M) 1 : 1000
eigene Aufzeichnungen anlässlich der Ortsbesichtigung

1.9 Grundbuchdaten

laut Grundbuchauszug vom 03.01.2023:

Grundbuch von Partenstein

Blatt 4853

Bestandsverzeichnis:

Flurstück: 2577/30

An den Krautäckern 13

Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße: 766 m²

I. Abteilung:

Eigentümer:

Die GE werden aus Datenschutzgründen an dieser Stelle nicht genannt.

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

III. Abteilung:

Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt, da in der Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierte Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

2 Beschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Main Spessart
Ort:	Partenstein
nächstgelegener größerer Ort:	Lohr am Main
Wohnlage:	gute Wohnlage
Versorgung und Dienstleistungsbetriebe:	Im Ort Partenstein gibt es ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Arzt sowie Apotheke, Kindergarten und schulische Einrichtung sind vorhanden.

2.2 Grundstück

Grundstücksfläche:	766 m ²
Straßenfront:	etwa 60 m
Zuschnitt:	unregelmäßig vieleckig
Ebenheit:	leichtes Gefälle
Baugrund:	soweit ersichtlich: normal Der Baugrund wurde nicht untersucht.
Grundwasser:	Der Grundwasserspiegel wird augenscheinlich nicht erreicht. Der Grundwasserstand wurde nicht untersucht.
Immissionen:	Anliegerverkehr
Besonderheiten:	Es handelt sich um ein Eckgrundstück

2.3 Erschließung

Art der Straße:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Die Straße ist ausgebaut und asphaltiert, mit einem einseitigen Gehsteig.
Versorgungsleitungen:	Das Grundstück ist mit Wasser und Strom sowie mit Gas und mit Telefon erschlossen.
Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist an den öffentlichen Kanal

angeschlossen.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:	nein
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krautäcker“, siehe Anlage 5.1
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Erschließungskosten:	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.
Derzeitige Nutzung:	Wohnen

2.5 Altlasten

Obwohl die Auswertung der, zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

2.6 Gebäude

2.6.1 allgemeine Beschreibung

Bauart:	Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein sog. „Massa“-Fertighaus. Das Gebäude verfügt über ein Erd- (kurz: EG) sowie ein ausgebautes Dachgeschoss (kurz: DG) und einen unausgebauten Spitzboden. Der Spitzboden wird als Abstellfläche genutzt, siehe Anlagen 5.2 und 5.3.
Baujahr:	2011
Modernisierung:	Augenscheinlich wurden keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.
Nutzung EG:	Wohnräume
Nutzung DG:	Wohnräume

2.6.2 Baukonstruktion, soweit bekannt bzw. teilweise als Augenschein

Konstruktionsart:	Fertighaus in Holztafelbauweise
-------------------	---------------------------------

Bauart der Fundamente:	Beton
Bauart der Bodenplatte:	Beton
Bauart der Umfassungswände:	Holzständerwände
Bauart der Geschossdecke:	Massivholzdecke
Bauart der Innenwände:	Holzständerwände
Bauart der Treppen:	Holztreppe
Bauart der Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Bauart der Sockel:	Putz mit Anstrich
Bauart der Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Bauart der Dachform:	Satteldach
Bauart der Dacheindeckung:	Betondachsteine
Bauart des Kamins:	Fertigteilkamin
Bauart des Hauseingangs:	Kunststofftüre mit Glaselementen
Bauart der Fenster:	Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung
Bauart der Innentüren:	Spantüren mit Holzfurnier

2.6.3 Ausstattung

Installation

Baujahr Heizkessel:	2011
Bauart Heizkessel:	Gaskessel
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung über die Heizung
Zustand der sichtbaren Leitungen:	bauzeitgemäß
Elektroinstallation:	durchschnittlicher Ausstattungsstandard

Besondere Bauteile, Gebäudezustand, Mängel

Baumängel:	Das Terrassengeländer aus Holz ist verwittert.
Reparaturstau:	Teilweise fehlt, wie z. B. bei der Garage die Fertigstellung. Der aktuelle Gebäudezustand ist durch die Alterswertminderung bzw. durch die Restnutzungsdauer bei der Wertermittlung berücksichtigt.
Belichtung und Besonnung:	gut

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, funktional

2.6.4 allgemeine Beschreibung

Die Himmelsrichtung lege ich, technisch vereinfachend, so fest, dass die Straße „An den Krautäckern“ in Nordsüdrichtung verläuft und das Anwesen westlich der Straße liegt.

Im **EG** liegt in der Bereichsmittle an der Südseite der Eingangsbereich, mit einer Diele. Die Decke und die Wände sind geputzt und gestrichen. Der Fußboden ist gefliest. Nach Angabe der GE sei eine Fußbodenheizung vorhanden. Augenscheinlich bestehen die Wohnungstüren aus Holz- und mit massiven Türfuttern. Die Hauseingangstüre besitzt zwei feststehende Verglasungen. An der Südseite gibt es eine Küche. Die Decke und die Wände sind, wie vor. An der Ost- und an der Südseite gibt es ein Fliesenschild. In der Küche gibt es ein Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser. Das Fenster hat ein feststehendes Unterteil. Der Fußboden ist gefliest. An der Südwestseite ist eine Abstellkammer. Die Beschreibung ist, wie vor. Nördlich gibt es ein Wohnzimmer. Die Decke und die Wände sind geputzt und gestrichen. Augenscheinlich ist der Fußboden mit Laminat belegt. An der Nordseite gibt es eine zweiflügelige Terrassentüre, soweit erkennbar, jeweils mit einem Drehbeschlag. An der Südwestseite ist die Ecke gefliest. Zum Teil gibt es raumhohe Verfliesungen. Augenscheinlich gibt es einen Anschluss für einen offenen Kamin. Im Osten gibt es ein Gästezimmer. Zum Zeitpunkt der Begehung befinden sich hier Hunde. Der Raum ist unzugänglich. Im Westen gibt es einen Hausanschlussraum. Der Fußboden ist gefliest. Auch die Diele hat einen Fliesenbelag.

Südwestlich gibt es ein Badezimmer, mit einer abgetrennten Duschecke und einem Sitzkloset mit einem Unterputzspülkasten. Das Waschbecken hat einen Kalt- und Warmwasseranschluss. An der Südseite gibt es ein einteiliges Kunststofffenster mit einem Außenrollo. Die Wände und der Fußboden sind gefliest. Auch an den übrigen Fenstern sind Außenrollos in ähnlicher Weise vorhanden. Augenscheinlich bestehen die Fensterbänke innenseitig aus Kunststoff.

Vom EG führt eine viertelgewendelte Holztreppe in das **DG**. Die Treppe besteht aus

Buchenholz. Im DG ist die Beschreibung ähnlich, wie vor. In einer mittig gelegenen Diele gibt es eine Einschubtreppe zum Spitzboden. An der Südseite ist die Heizverteilung. Augenscheinlich ist der Fußboden mit Laminat belegt. Die Beheizung erfolgt über den Fußboden. Die Decke ist abgehängt und mit Strahlern versehen. Die Wände sind raumhoch gefliest. An der Ostseite im Badezimmer gibt es eine abgetrennte Dusche. Offensichtlich hat die Dusche eine Whirlpool-Funktion. An der Südwestseite ist eine Kunststoffbadewanne. Südöstlich ist ein Kinderzimmer. Die Decke ist geputzt und gestrichen. Die Wände sind augenscheinlich mit Malervlies versehen. Die Dachschräge und die südlich gelegene Wandfläche sind mit Mustertapeten bekleidet. An der Ostseite ist eine Terrassentüre, mit einer feststehenden Verglasung eingebaut. Der Fußboden ist gefliest. Ähnlich wie im Bereich der bereits betrachteten Diele, fehlen hier die Sockelanschlüsse. Östliche liegt eine Terrasse. Die Terrasse ist gefliest. Das Geländer ist etwa 1,1 m hoch und besteht aus Holz. Das Holz ist großflächig verwittert. Der Fußboden und die Decke über der Garage sind gefliest. Im Bodenbelag befinden sich augenscheinlich Unebenheiten und Undichtigkeiten.

Offensichtlich sind in einem nördlich gelegenen Schlafzimmer die Decke und die Dachschrägen mit Gipskarton bekleidet und gestrichen. In den Decken- und Kehlbereichen zur Dachschräge sind teilweise Abrisse erkennbar. Die Abrisse sind mehrfach unterbrochen und haben eine Breite von bis zu etwa 3 mm. An der Nordseite ist, zur Abseite des Daches hin, eine Luke vorhanden. An der Ostseite ist eine Terrassentüre, mit einer feststehenden Verglasung eingebaut. Die Sockelleisten fehlen. Augenscheinlich ist der Fußboden mit Laminat belegt. In der Nordwestseite gibt es ein Kinderzimmer. Die Beschreibung ist ähnlich, wie vor. Offensichtlich ist die Decke mit Malervlies versehen. Die Wände und die Dachschrägen sind mit Mustertapeten bekleidet. An der Westseite gibt es ein sog. französisches Fenster mit einer feststehenden Verglasung und mit einem außenliegend angebrachten Geländer. An der nördlich gelegenen Dachseite gibt es eine Abdeckung. Augenscheinlich ist der Fußboden mit Laminat belegt.

Der **Spitzboden** ist über eine Holzeinschubtreppe zugänglich. Die Dachunterseiten sind lückenhaft gedämmt und besitzen keine Dampfsperre. Möglicherweise befindet sich im Decken- und Dachschrägenbereich eine Dampfsperre. Der Fußboden ist ver-

brettert.

Zu den **Außenlagen** gehört u. a. ein, vor dem Hauseingang, gelegenes Wasserbassin als Teichanlage.

Unterhalb einer Dachrinne gibt es einen Dachkasten. Die Jalousien sind aus Kunststoff. Bei einer östlich gelegenen **Garage** löst sich der Putz. Die Garage besitzt ein Schwingtor. Vor der Garage ist eine Entwässerungsrinne.

An der Nordseite ist das Grundstück teilweise terrassenartig im Anschluss an das Gebäude betoniert. Die übrigen Flächen sind zum Teil gärtnerisch angelegt. Es gibt Sträucher. An der Nordostseite steht ein Zierbaum, mit einem Stammdurchmesser von etwa 30 cm. An der Nordostecke gibt es eine Überdachung. Die Überdachung ist behelfsmäßig, mit Holz und Bitumenschindeln ausgeführt. Es gibt eine Türe, als Zugang zu einer Terrasse. An der Ostseite des Grundstücks ist eine Einfriedung aus sog. Tupperwallsteinen erstellt. Die Steine sind teilweise verwittert.

Bei meinem Ortstermin habe ich zum Zustand der Baulichkeiten 33 Bilder angefertigt.

2.6.5 Außenanlagen

Bauart der Ver- und Entsorgungsleitungen:

Das Grundstück ist mit Wasser- und Strom- sowie mit Gas und Telefonanschluss versorgt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.

2.6.6 Miet- und Pachtverhältnisse

Das Gebäude ist zum Besichtigungszeitpunkt nicht vermietet und wird von der GE bewohnt.

3 Berechnungen

Sämtliche Maße werden den überlassenen Plänen entnommen.

Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Für die Richtigkeit der Maßangaben übernimmt der Unterzeichner keine Gewähr.

3.1 Brutto-Grundfläche (kurz: BGF)

Die Berechnung der BGF erfolgt nach der DIN 277/1987.

Wohnhaus

EG:	9,96 m	x	9,96 m	=	99,20 m ²
DG:	9,96 m	x	9,96 m	=	<u>99,20 m²</u>
					198,40 m²

Garage

	6,50 m	x	3,50 m	=	22,75 m²
--	--------	---	--------	---	----------------------------

3.2 Wohn-/Nutzfläche

Wohnfläche gemäß Bauantrag

EG:	78,23 m ²
DG:	<u>50,28 m²</u>
gesamt:	128,51 m²

4 Auswertung

Bodenwert

Die Ermittlung des **Bodenwerts** soll durch den Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke oder mit Hilfe von Bodenrichtwerten erfolgen.

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Landratsamt Main-Spessart beträgt der Bodenrichtwert für das, zu bewertende Grundstück, zum Stichtag 01.01.2022, € 110,00/m², einschl. Erschließung.

Grundstücksgröße	766 m ²
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022	€ 110,00/m ² , einschl. Erschließung
Bodenwert:	$766 \text{ m}^2 \times € 110,00/\text{m}^2 = € 84.260,00$ rd. € 84.000,00

Sachwert

Zur Ermittlung der **Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)** sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Fläche-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten, kurz: NHK) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. NHK sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden, baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste, einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den NHK gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (kurz: BNK), insbesondere Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. Die NHK sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Die **Gesamtnutzungsdauer** ist die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche,

wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 23 ImmoWertV).

Die **Restnutzungsdauer** (§ 6 (6) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Modernisierungen sind Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Der Sachwert der baulichen **Außenanlagen** und der sonstigen Anlagen wird, soweit er nicht vom Bodenwert miterfasst wird, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden (§ 21 (3) ImmoWertV).

Die **Alterswertminderung** (§ 23 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Mit **Marktanpassungen** (§ 14 ImmoWertV) und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 14, Abs. 1). Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs) (§ 14, Abs. 2, Satz 1).

Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt keine Sachwertfaktoren. Deshalb wird auf andere Datenquellen zurückgegriffen. Die Sachwertfaktoren werden in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau und vom vorläufigen Sachwert ermittelt. Das

Sprengnetter Marktdatenportal nennt für das Bewertungsobjekt einen Sachwertfaktor von 1,14. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Fertighaus. Derartige Objekte werden von den Marktteilnehmern teilweise noch immer mit negativen Eigenschaften verbunden. Ferner ist in den letzten Monaten eine Abkühlung des Immobilienmarktes zu beobachten gewesen. Unter der Abwägung aller wertrelevanten Daten wird der Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt zum Stichtag auf 1,00 geschätzt.

Sachwert Wohnhaus

Wertermittlungstichtag:	19.04.2023
Baujahr:	2011
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alter:	12 Jahre
Restnutzungsdauer:	58 Jahre
BGF:	rd. 198 m ²
Standardstufe:	3
NHK (2010):	€ 1.005,00/m ² , Typ 1.21
Baupreisindex (2010 = 100):	176,00
NHK zum Stichtag:	€ 1.768,80,00/m ²
Außenanlagen:	5 %
Alterswertminderung linear:	17 %

Gebäudeherstellungswert

198 m ²	x	€ 1.768,80/m ²	= €	<u>350.222,40</u>
zuzüglich besondere Bauteile			= €	
zuzüglich Außenanlagen			5 % = €	<u>17.511,12</u>
Gebäudeherstellungswert, einschl. BNK			= €	367.733,52
abzüglich Alterswertminderung			17 % = €	<u>62.514,70</u>
			= €	305.218,82
Gebäudesachwert zum Stichtag, gerundet			€	305.000,00

Sachwert Garage

Wertermittlungstichtag:	19.04.2023
-------------------------	------------

Baujahr:	2011
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Alter:	12 Jahre
Restnutzungsdauer:	48 Jahre
BGF:	rd. 23 m ²
Standardstufe:	
NHK (2010):	€ 245,00/m ²
Baupreisindex (2010 = 100):	176,00
NHK zum Stichtag:	€ 431,20/m ²
Alterswertminderung linear:	20 %

Gebäudeherstellungswert

23 m ²	x	€ 431,20/m ²	= €	9.917,60
Gebäudeherstellungswert einschl. BNK			= €	9.917,60
abzüglich Alterswertminderung	20 %	= €	1.983,52	
		= €	7.934,08	
Gebäudesachwert zum Stichtag, gerundet		€	8.000,00	

Zusammenfassung Sachwert 2022

Gebäudesachwert Wohnhaus	€	305.000,00
+ Gebäudesachwert Garage	€	8.000,00
	€	313.000,00
+ Bodenwert	€	84.000,00
Vorläufiger Sachwert	€	397.000,00
Marktanpassungsfaktor	1,00	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	397.000,00
abzüglich Reparaturstau bzw. Fertigstellung	€	15.000,00
zuzüglich bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	0,00
	€	382.000,00
Grundstückssachwert zum Stichtag, gerundet	€	382.000,00

Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich

die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wertermittlung

Die Wertermittlung wird in Anlehnung an das Baugesetzbuch, die Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV 2010) und die Wertermittlungsrichtlinien erstellt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag in erster Linie nicht ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken. Der Gebäude-Normalherstellungswert wird durch Multiplikation der BGF mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen ermittelt und um die Alterswertminderung verringert. Der durchschnittliche m²-Preis, bezogen auf ein entsprechendes Basisjahr, wird der Wert R 2002 (NHK 2000) entnommen und mit den aktuellen Indizes umgerechnet. Außenanlagen und BNK werden gesondert berechnet.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, d. h. bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken. Grundlage der Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist der nachhaltig erzielbare Rohertrag. Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück erzielbar sind.

Zusammenfassung

Das, zu bewertende Objekt, ist ein Einfamilienhaus. Deshalb wird das Sachwertverfahren angewandt.

Ich schätze den Verkehrswert, in Anlehnung an den Sachwert, zum Stichtag, auf

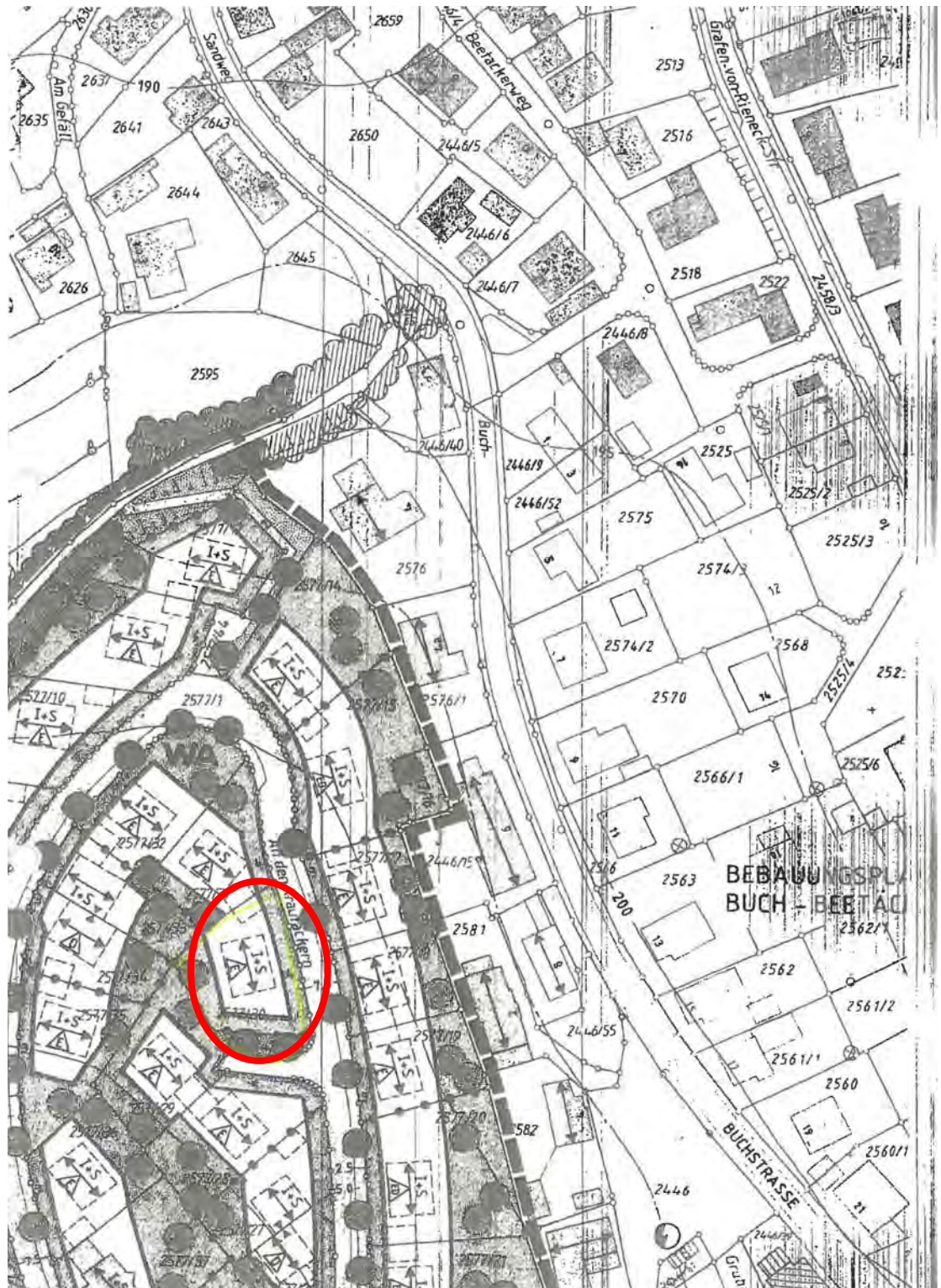
rd. € 380.000,00.

Leinach, 11. August 2023

Martin Oestemer, Baumeister

5 Anlagen

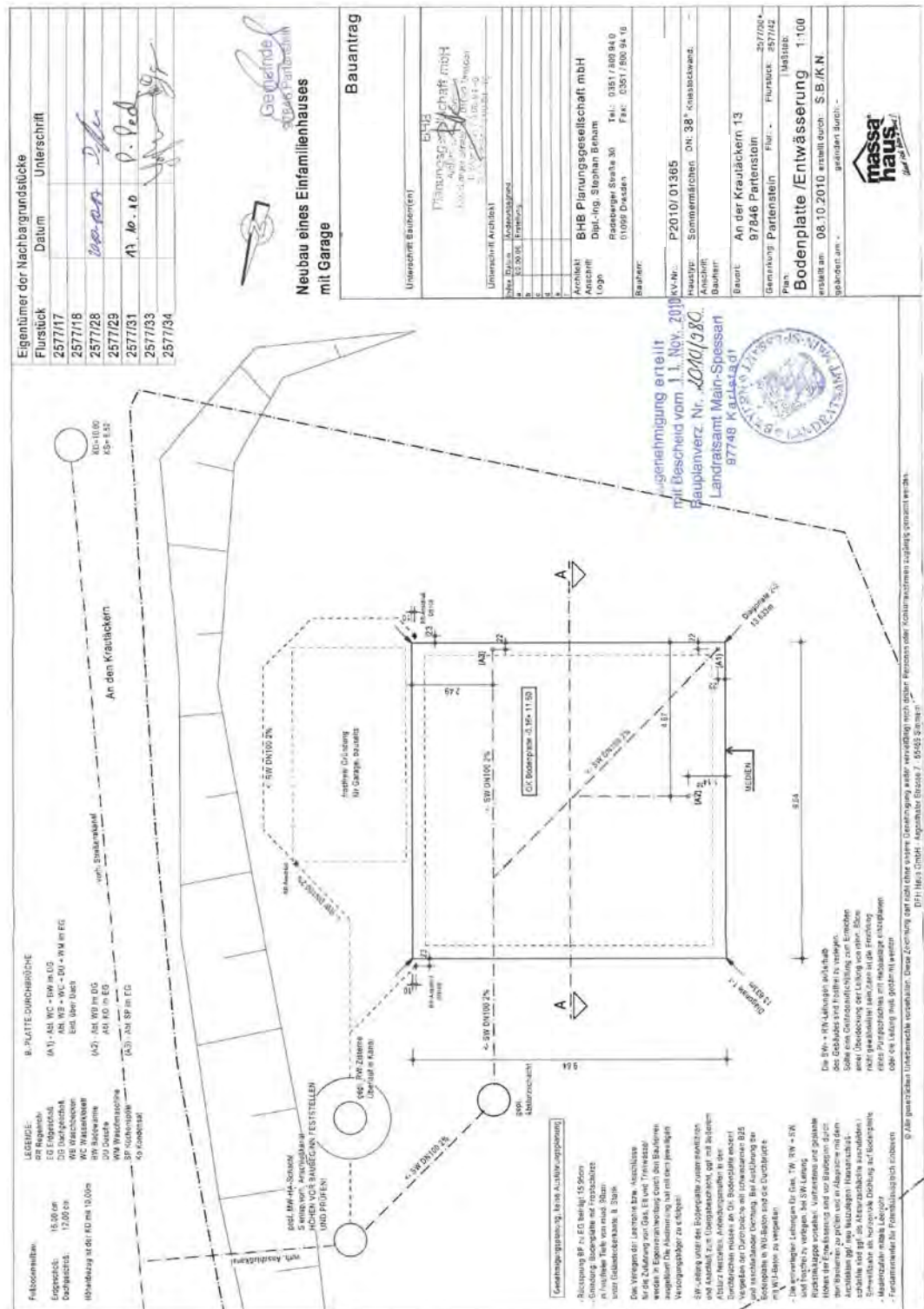
5.1 Lageplan, unmaßstäblich;
siehe hierzu Beschreibung auf der Seite 6



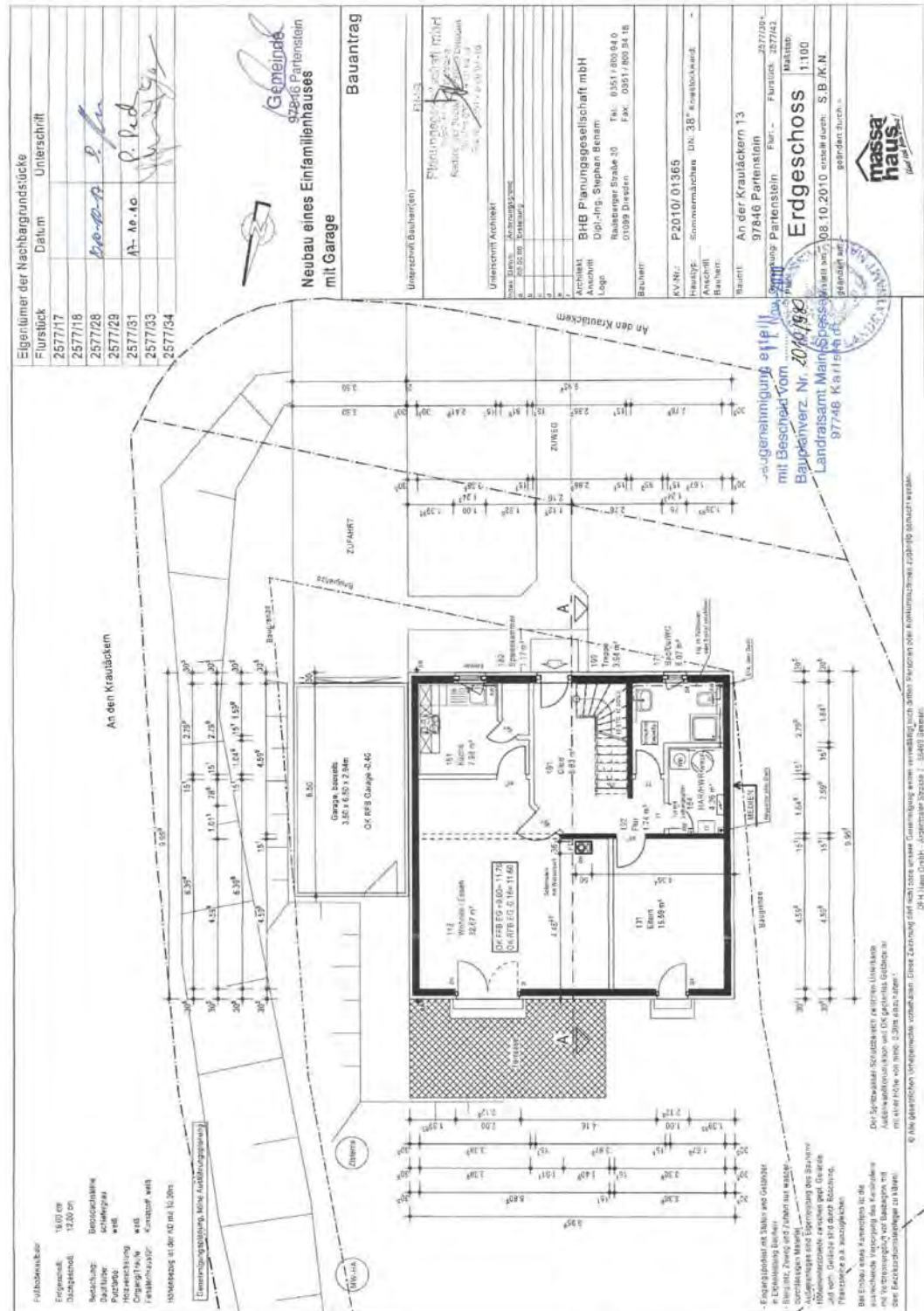
5.2 Freiflächenplan, unmaßstäblich;
siehe hierzu Beschreibung auf der Seite 6

[illegible]

5.3 Fortsetzung, Bodenplatte/Entwässerung, unmaßstäblich



5.3 Grundrissplan, EG, unmaßstäblich; siehe hierzu Beschreibung auf der Seite 6



5.3 Fortsetzung, DG

[illegible]

5.3 Fortsetzung, Schnitt

Eigentümer der Nachbargrundstücke	Flurstück	Datum	Unterschrift
	2577/17		
	2577/18		
	2577/28		
	2577/29		
	2577/31		
	2577/33		
	2577/34		

Genehmigung erteilt am 11. Nov. 2010
 mit Bescheid vom 20.10.10
 Bauplanverz. Nr. 2010/580
 Landratsamt Main-Spessart

Gemeinde
 97846 Partenstein
 Neubau eines Einfamilienhauses
 mit Garage

Bauantrag

Unterschrift Bauherren(n): [Signature]
 Name: [Name]
 Adresse: [Adresse]
 Ort: [Ort]

Unterschrift Architekt: [Signature]
 Name: [Name]
 Adresse: [Adresse]
 Ort: [Ort]

Architekt: BHB Planungsgesellschaft mbH
 Adresse: Dpl.-Ing. Stephan Beham
 Ort: Radeberger Straße 30
 Tel.: 0351 460 84-0
 Fax: 0351 460 94 18
 Ort: 01068 Dresden

Bauherr: [Name]

KV-Nr.: P2010/01385
 Hauptort: Sommersdorf
 Amt: 38° Kreisbauamt
 Amt: 38° Kreisbauamt

Beauftragter: An der Krautäckern 13
97846 Partenstein
 Tel.: 257790-0
 Fax: 257790-1

Genehmigung Partenstein: Part. 2577/18
 Part.: Part. 2577/18
 Maßstab: 1:100

erteilt am 08.10.2010 erteilt durch: S.B.M.N.
 geblendet durch: [Name]

massa haus
 für alle

5.3 Fortsetzung, Nordansicht

Eigentümer der Nachbargrundstücke	Flurstück	Datum	Unterschrift
	257717		
	257718		
	257728		
	257729		
	257731		
	257733		
	257734		

Flugenehmigung erteilt
 mit Bescheid vom 11. Nov. 2010
 Bauplanverz. Nr. 2010/380
 Landratsamt Main-Spessart
 97748 Karlstadt

Gemeinde
 97846 Partenstein

Neubau eines Einfamilienhauses
 mit Garage

Bauantrag

Unterschrift Bauherren

Unterschrift Architekt

Architekt
 BHB Planungsgesellschaft mbH
 Dipl.-Ing. Stephan Behner
 Lege
 Raddeberger Straße 30
 01059 Dresden
 Tel. 0351 / 800 84 (0)
 Fax 0351 / 800 84 16

Bauherren

KV-Nr.: P2010/01365
 Heutige Anordn. 38° Kniestockwand
 Bauplan

Bauzeit: An der Krautäckern 13
 97846 Partenstein
 Flurstück 257742
 257729

Gemarkung: Partenstein
 Flurstück 257742

Flurstück 1.100
 Maßstab

Erstellt am 08.10.2010 erstellt durch: S.B./K.N.
 geändert am: geändert durch:

massa haus

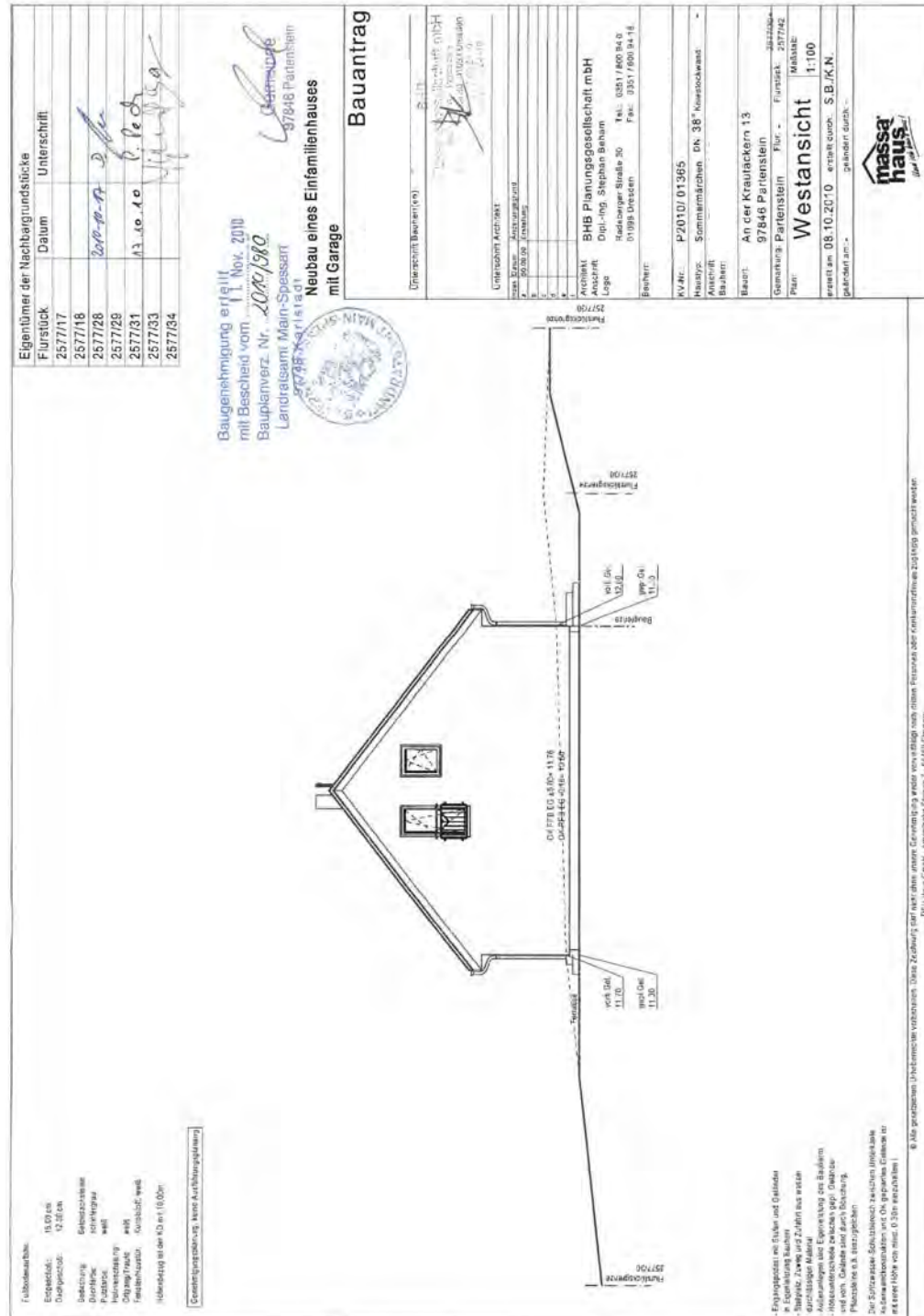
5.3 Fortsetzung, Ostansicht

[illegible]

5.3 Fortsetzung, Südansicht

[illegible]

5.3 Fortsetzung, Westansicht



5.4 Bilder

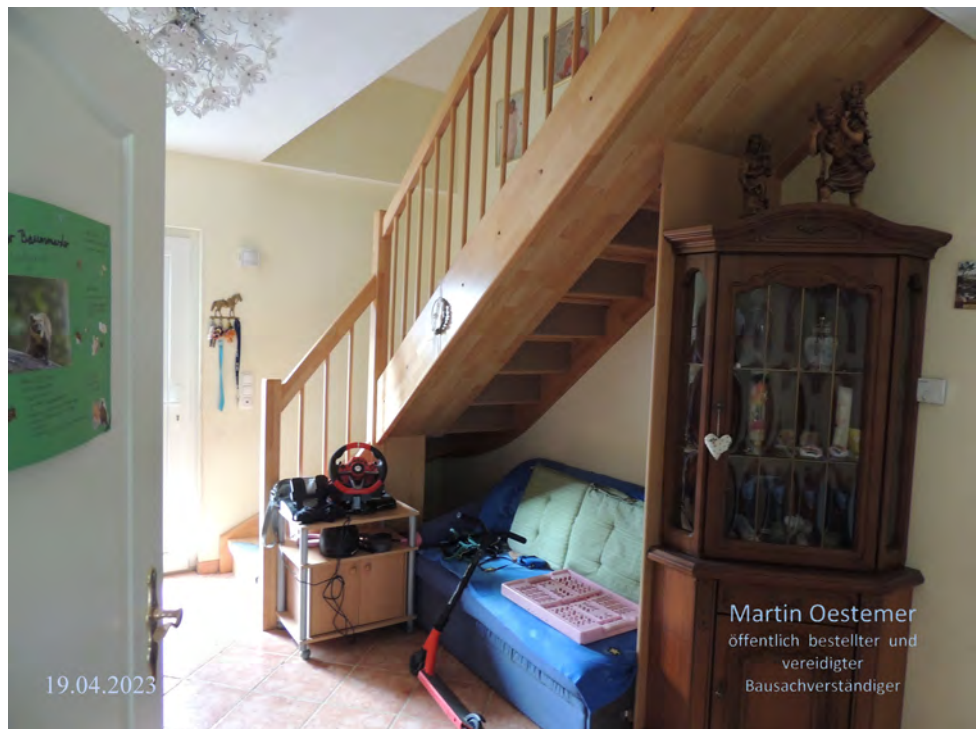


Bild 1

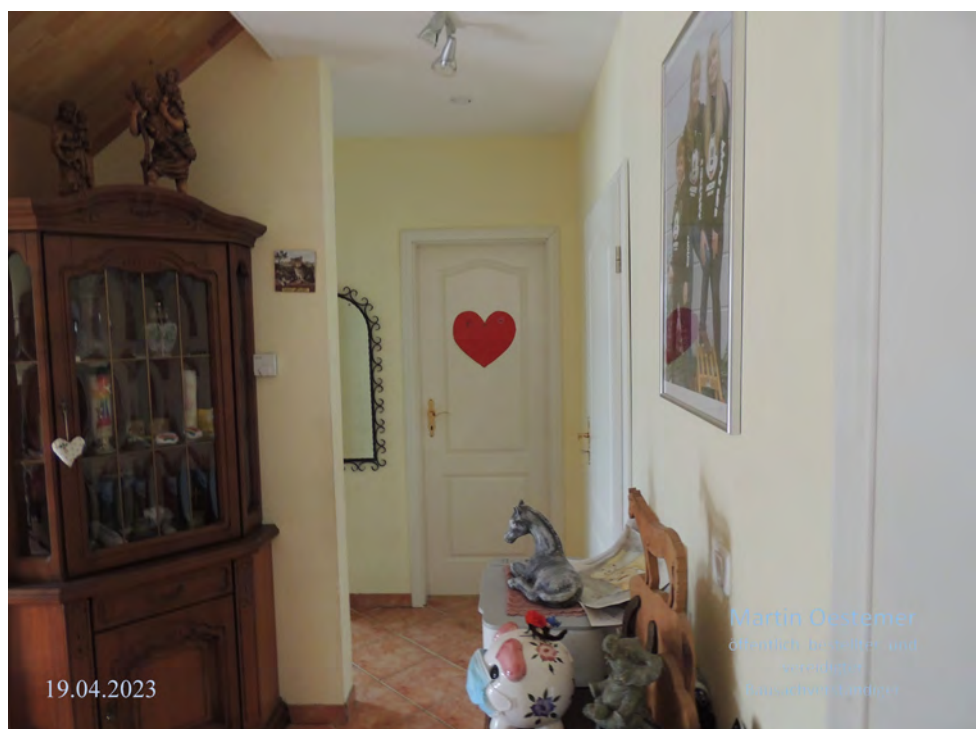


Bild 2

5.4 Fortsetzung



Bild 3



Bild 4

5.4 Fortsetzung



Bild 5



Bild 6

5.4 Fortsetzung



Bild 7



Bild 8

5.4 Fortsetzung



Bild 9



Bild 10

5.4 Fortsetzung



Bild 11

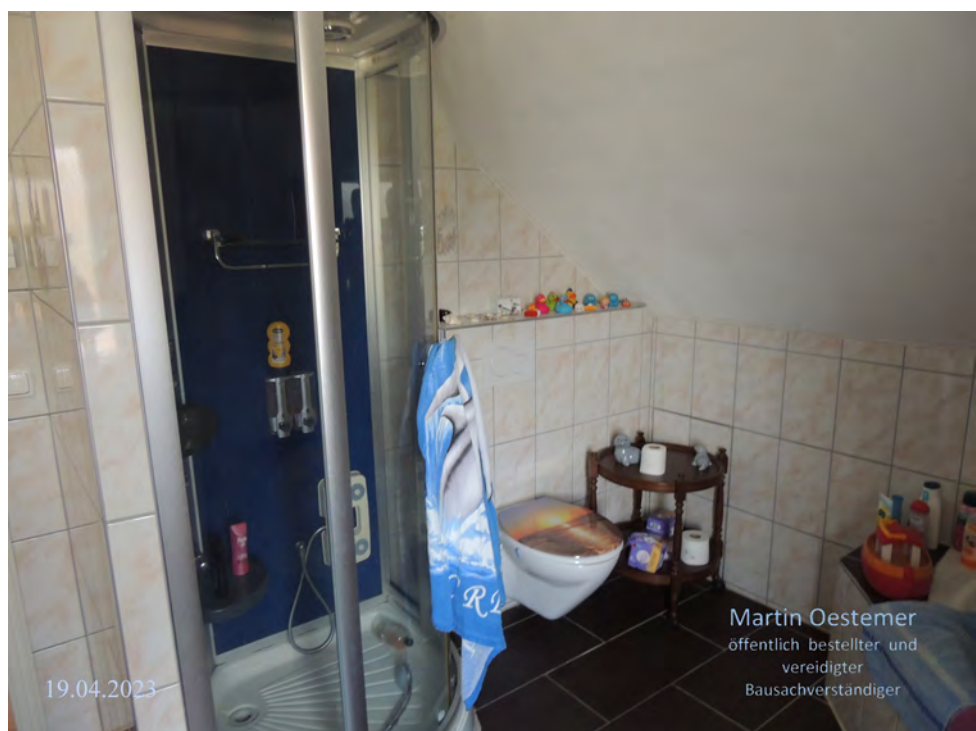


Bild 12

5.4 Fortsetzung



Bild 13



Bild 14

5.4 Fortsetzung



Bild 15



Bild 16

5.4 Fortsetzung



Bild 17

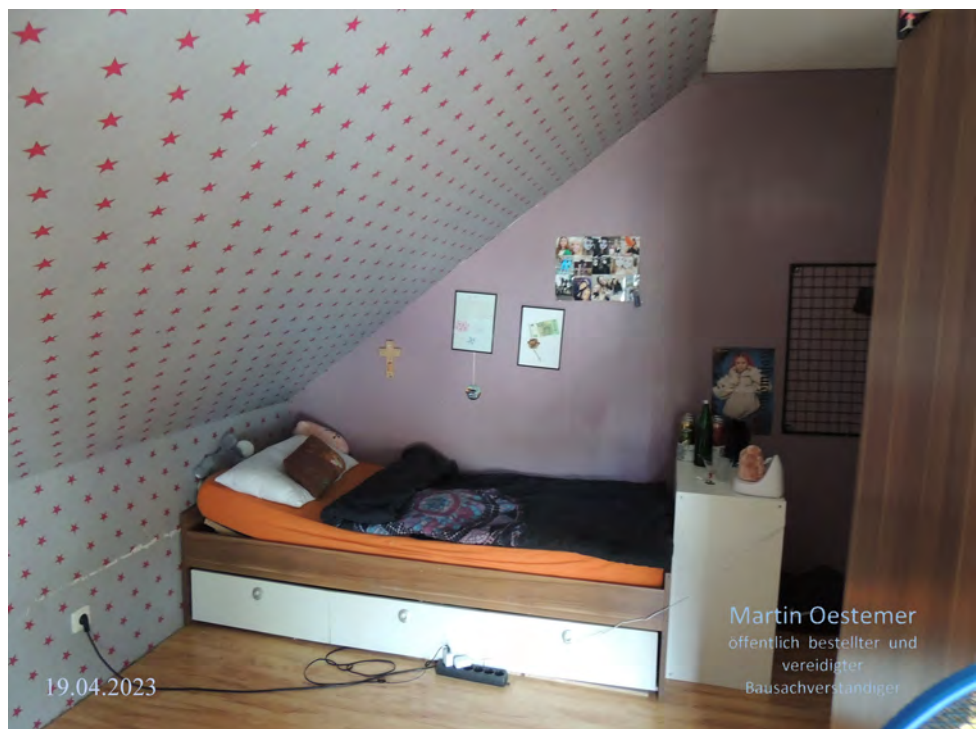


Bild 18

5.4 Fortsetzung



Bild 19



Bild 20

5.4 Fortsetzung



Bild 21



Bild 22

5.4 Fortsetzung



Bild 23



Bild 24

5.4 Fortsetzung



Bild 25



Bild 26

5.4 Fortsetzung



Bild 27



Bild 28

5.4 Fortsetzung



Bild 29



Bild 30

5.4 Fortsetzung



Bild 31



Bild 32

5.4 Fortsetzung



Bild 33