

Reinhold Beck
Felix-Wiesner-Straße 1
36391 Züntersbach
Tel. 09741 / 1684

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Geprüfter Sachverständiger GIS
Sprengetter Akademie

Amtsgericht Schweinfurt
- Zwangsversteigerungsgericht -
Friedenstraße 2
97421 Schweinfurt

Datum: 02.03.2023
Az.: GA 23-07

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Ferienhaus mit Nebengebäude und Schuppen bebaute Grundstück in
97631 Bad Königshofen - Eyershausen, Gewend 3**

Aktenzeichen des Amtsgerichtes Schweinfurt 801 K 28/22



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum
Stichtag 24.02.2023 **aufgrund des äußeren Anscheins** ermittelt mit rd.

| Grundbuch | Blatt | Lfd. Nr. | Flurstück | Größe | Verkehrswert |
|------------------|--------------|-----------------|------------------|----------------------|---------------------|
| Eyershausen | 2567 | 1 | 519 | 4.190 m ² | 67.000,-- € |

[Ausfertigung Nr. 1](#)

Diese Internetversion des Gutachtens besteht insgesamt aus 52 Seiten.

Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2002)

Für das mit einem **Ferienhaus mit Nebengebäude und Schuppen** bebaute Grundstück

in **97631 Bad Königshofen - Eyershausen, Gewend 3**

Flurstück **519**

Wertermittlungstichtag: **24.02.2023**

| Bodenwert | | | | | |
|-----------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|-------------|--------------------|
| Bewertungsteilbereich | Entwicklungsstufe | beitragsrechtlicher Zustand | BW/Fläche [€/m²] | Fläche [m²] | Bodenwert (BW) [€] |
| Gesamtfläche | baureifes Land | frei | 0,00 | 4.190,00 | 48.380,00 |
| Summe: | | | 0,00 | 4.190,00 | 48.380,00 |

| Objektdaten | | | | | | | | |
|-----------------------|------------------------------|----------|----------|------------|---------|-------------|-------------|--|
| Bewertungsteilbereich | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BRI [m³] | BGF [m²] | WF/NF [m²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] | |
| Gesamtfläche | Einfamilienhaus | | 300,00 | 90,00 | 1960 | 62 | 9 | |
| Gesamtfläche | Nebengebäude | | | 33,40 | | 100 | 100 | |
| Gesamtfläche | Schuppen | | | | | 100 | 100 | |

| Wesentliche Daten | | | | | |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|--|
| Bewertungsteilbereich | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor | |
| Gesamtfläche | 6.001,20 | 1.800,36 € (30,00 %) | 2,00 | 0,93 | |

| Relative Werte | |
|---|--------------------------|
| relativer Bodenwert: | 392,06 €/m² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -121,56 €/m² WF/NF |
| relativer Verkehrswert: | 542,95 €/m² WF/NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 11,16 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 15,95 |

| Ergebnisse | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Ertragswert: | 59.800,00 €(89 % vom Sachwert) |
| Sachwert: | 67.000,00 € |
| Vergleichswert: | --- |
| Verkehrswert (Marktwert): | 67.000,00 € |
| Wertermittlungstichtag | 24.02.2023 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Flurstück 519 (Gewend 3) Mit einem Ferienhaus mit Nebengebäude und Schuppen bebauten Grundstück |
| Objektadresse: | 97631 Bad Königshofen - Eyershausen, Gewend 3 |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Eyershausen, Blatt 2567, Lfd.-Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Eyershausen, Flurstück 519 zu 4.190 m ² |

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|----------------------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Schweinfurt - Zwangsversteigerungsgericht - Friedenstraße 2 97421 Schweinfurt Auftrag vom 19.01.2023 (Datum des Auftragschreibens des Amtsgerichtes) |
| Eigentümer (lt. Grundbuch) | siehe Anschreiben |

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft |
| Wertermittlungsstichtag: | 24.02.2023 |
| Qualitätsstichtag: | 24.02.2023 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 24.02.2023 in der Zeit von 13:00 Uhr bis 14:00 Uhr |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Ein beauftragter Nachbar und der Sachverständige |
| Sonstiges: | Es konnte nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden, da der Nachbar nur eine Zusage von einem Teil der Erbengemeinschaft hatte, den Zutritt zu ermöglichen. |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-Erstellung herangezogen: <ul style="list-style-type: none">• Straßenkarte und Ortsplan von Eyershausen• Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000 vom 13.02.2023• Grundbuchauszug von Eyershausen, Blatt 2567 vom 27.09.2022• schriftliche Auskunft vom 14.02.2023 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung von Bad Königshofen |

- schriftliche Auskunft vom 14.02.2023 zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung von Bad Königshofen
- Berechnung des Bruttorauminhalts, der Wohnfläche und der Bruttogrundfläche durch eigene Berechnungen
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufgeführten Fachliteratur.
- Bauantragsunterlagen und Bauzeichnungen als Kopien aus den Unterlagen der Stadtverwaltung von Bad Königshofen

Abschluss der Recherchen als Grundlage für die Erstellung dieses Gutachtens war der 20.02.2023

1.4 Fragen des Amtsgerichts Schweinfurt

| | |
|---|--|
| Feststellung des zuständigen Kaminkehrers | Nico Härter 97488 Stadtlauringen Marktplatz 11 Mobil: 0160/ 99451472 |
| Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz. | Keiner |
| Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind? | Keine, das Anwesen stand zum Zeitpunkt des Ortstermins seit ca. 5 Jahren leer. |
| Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird? | Nein |
| Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang). | Nein |
| Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht? | Nein, soweit offensichtlich erkennbar. |
| Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen? | Keine bekannt |
| Ob ein Energieausweis vorliegt? | Nein |

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|------------------------|--|
| Bundesland: | Bayern |
| Kreis: | Schweinfurt |
| Ort und Einwohnerzahl: | Bad Königshofen Gesamtgemeinde ca. 6.430 Einwohner Ortsteil Eyershausen ca. 380 Einwohner |

Eyershausen ist ein Ortsteil der Stadt Bad Königshofen im Grabfeld im unterfränkischen Landkreis Rhön-Grabfeld (Bayern). Bad Königshofen im Grabfeld (amtlich: Bad Königshofen i. Grabfeld) ist eine Kleinstadt im unterfränkischen Landkreis Rhön-Grabfeld. Die 1974 zum Bad erhobene Kurstadt an der Fränkischen Saale liegt im Grabfeld zu Füßen der Haßberge und ist umgeben von den Naturparks Rhön und Thüringer Wald.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)

| | | |
|------------------------------|---|---------------------|
| Nächstgelegene größere Orte: | Bad Neustadt a.d. Saale | ca. 25,0 km |
| | Schweinfurt | ca. 45,0 km |
| | Bamberg | ca. 68,0 km |
| | Nürnberg | ca. 125,0 km |
| | Fulda | ca. 95,0 km |
| Landeshauptstadt: | München | ca. 295,0 km |
| Bundesstraßen: | B 279 | ca. 7,0 km entfernt |
| Autobahnzufahrt: | A 71 Anschlussstelle Bad Neustadt/Saale | ca. 18 km entfernt |
| Bahnhof: | Hauptbahnhof Bad Neustadt a.d. Saale | ca. 25,0 km |
| Flughafen: | Nürnberg | ca. 120,0 km |
| | Frankfurt am Main | ca. 180,0 km |
| | Erfurt / Weimar | ca. 115,0 km |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|--|
| innerörtliche Lage: | Am nördlichen Ortsbereich von Eyershausen in einem Dorfgebiet in ruhiger und verkehrsarmer Wohnlage, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden. Nächste Einkaufsmöglichkeit im 5 km entfernten Bad Königshofen. Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | Gemischte Bebauung, überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | Keine |

Topografie: Von Westen nach Osten abfallendes Grundstück

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: unregelmäßige, sehr langes Grundstück
Straßenfront: ca. 56 m entlang der Straße „Gewend“
Grundstücksgröße: Flurstück 519 zu 4.190 m²
Grundstückstiefe /-breite: ca. 40 m Tiefe (im Mittel), ca. 130 m Breite (im Mittel)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Erschließung des Grundstücks durch asphaltierte Gemeindestraße.
Straßenausbau: voll ausgebaut und asphaltiert, Gehsteige keine vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektr. Strom, Wasser- und Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung;
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Keine eigene Grenzbebauung. Nachbarliche Grenzbebauung durch ein Hühnerhaus auf ca. 6 m Länge an der südlichen Grundstücksgrenze.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): nicht ersichtlich

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch wurde eingesehen. Hiernach bestehen (bzw. bestanden am Wertermittlungsstichtag) im Grundbuch von Eyershausen, Blatt 2567 folgende wertbeeinflussende Eintragungen.

1. Grunddienstbarkeit (Bienenhaltungsverbot) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstück 520 BVNr. 10 in Blatt 2263 gemäß Bewilligung vom 20.01.1949; eingetragen am 22.02.1950 und von Blatt 2244 hierher übertragen am 19.08.2022
2. Grunddienstbarkeit (Wenderecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstück 520 BVNr. 10 in Blatt 2263 gemäß Bewilligung vom 04.01.1951 / 22.09.1954; eingetragen am 03.11.1954 und von Blatt 2244 hierher übertragen am 19.08.2022

Darstellung des Wenderechts: Das Wenderecht ist in den Eintragungsurkunden nur schriftlich erwähnt. Eine Flurkarte mit Darstellung des Wenderechts ist

nicht vorhanden.

Der Wortlaut der Eintragung lautet:

Es räumen ein:

- 1.) XXXXX, als Eigentümer des Restgrundstücks dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgrundstücks in einer Breite von 1,50 m das unentgeltliche Fahrrecht entlang der gemeinsamen Grenze
- 2.) XXXXX als Eigentümer des Restgrundstücks und XXXXX als künftige Eigentümerin des Kaufgrundstücks sich gegenseitig, vielmehr je dem jeweiligen Eigentümer des anderen Grundstücks an der gemeinsamen Grenze das Wenderecht auf die Breite von je 1,50 m

Anmerkung: Eintragungen, die in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: keine bekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen von Grunddienstbarkeiten: Keine bekannt

Denkmalschutz: Nach Einsicht in die Denkmalschutzliste des Landratsamtes Rhön-Grabfeld besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Außenbereich

Festsetzungen im Bebauungsplan: Nach Aussage der Stadtverwaltung von Bad Königshofen liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (auf dem fiktiv unbebauten Grundstück) ist demzufolge nach § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Eine Baugenehmigung lag dem Sachverständigen als Kopie aus den Unterlagen der Stadt Bad Königshofen vor. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist gem. Auskunft durch die Stadt Bad Königshofen bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Ggf. beitragspflichtige Ausbaumaßnahmen sind im Bereich des Bewertungsgrundstücks absehbar nicht geplant

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben der Stadtverwaltung von Bad Königshofen sowie dem Landratsamt Rhön-Grabfeld.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Flurstück 519 ist mit einem eingeschossigen Ferienhaus mit Nebengebäude und Schuppen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus ist komplett unterkellert, das Dachgeschoss augenscheinlich nicht ausgebaut. Das komplette Anwesen stand zum Zeitpunkt des Orts-termins seit ca. 5 Jahren leer und war nicht vermietet.

Unterstellte Folgenutzung: Für das Flurstück 519 wird eine wohnwirtschaftliche Nutzung für den bebauten Bereich als wirtschaftlich Folgenutzung unterstellt.

Für den unbebauten Bereich wird eine landwirtschaftliche Nutzung unterstellt,

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

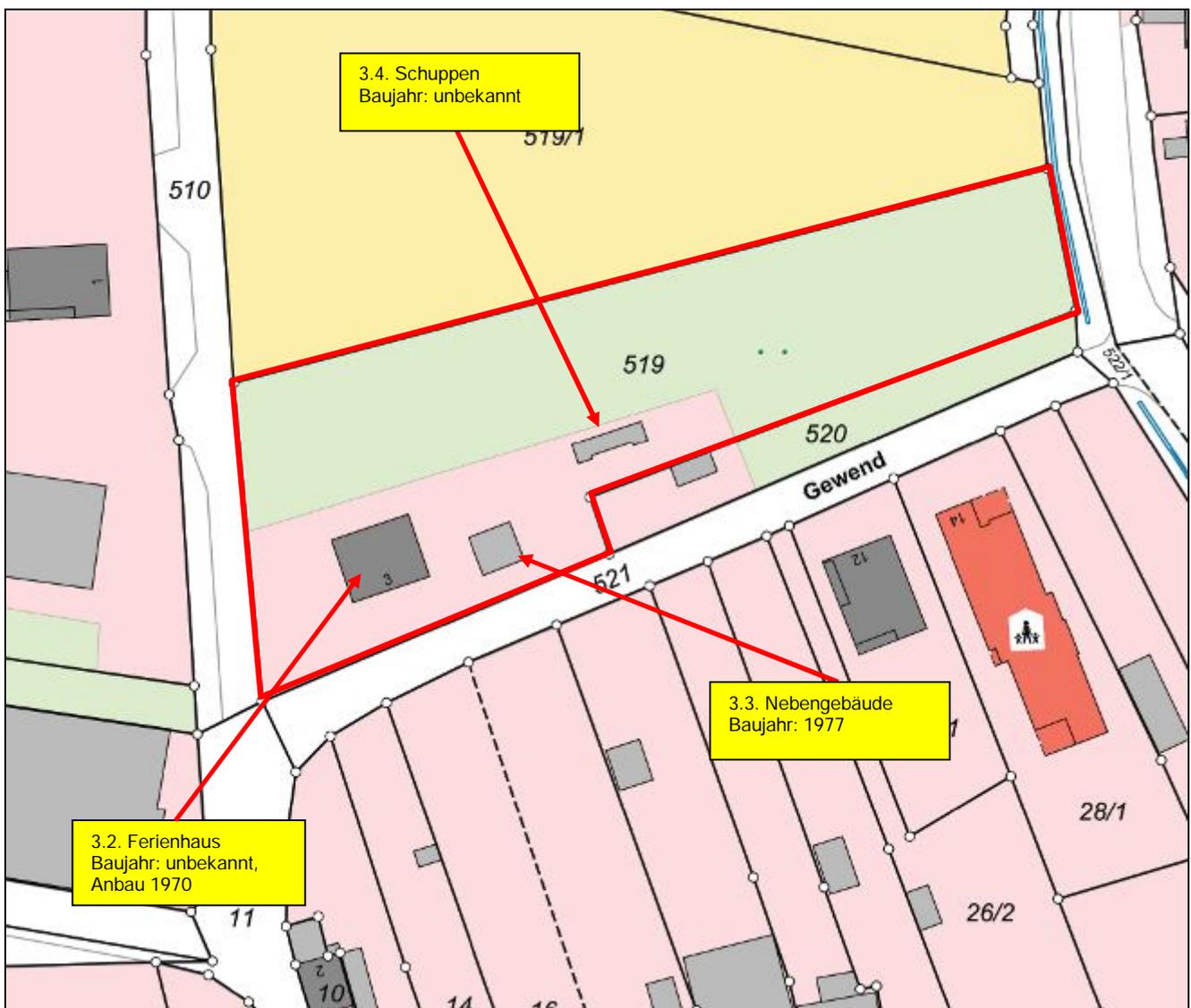
3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Achtung: Die Gebäudebeschreibung kann nur auf Grund einer Außenbesichtigung vorgenommen werden. Angaben die gemacht werden beruhen teilweise auf Annahmen und entsprechen einer baujahrestypischen Ausstattung.

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.



3.2 Ferienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Die Beschreibungen und Angaben werden lediglich auf Grund einer Außenbesichtigung vorgenommen. Es kann keine Gewähr für deren Richtigkeit übernommen werden.

| | |
|-------------------|--|
| Art des Gebäudes: | Eingeschossiges, voll unterkellertes Wohnwohnhaus. Das Dachgeschoss ist augenscheinlich nicht ausgebaut. |
| Baujahr: | Unbekannt, geschätzt ca. 1950, Anbau im Jahre 1970 |
| Modernisierung: | Keine, innerhalb der letzten 30 Jahren |
| Außenansicht: | Verputzt und gestrichen |
| Energieausweis: | Liegt nicht vor |
| Barrierefreiheit: | Ist nicht gegeben. |

3.2.2 Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

| | |
|-------------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbauweise |
| Fundamente: | Streifenfundamente |
| Kellerwände: | Schwerbetonsteine |
| Umfassungswände: | Hohlblocksteine |
| Innenwände: | Mauerwerk |
| Geschossdecken: | Stahlbetondecke über Keller, Holzbalkendecke über Erdgeschoss |
| Dach: | |
| Dachkonstruktion: | Pfettendachstuhl |
| Dachform: | Satteldach mit ca. 30 Grad Dachneigung bzw. flach geneigte Pultdächer |
| Dacheindeckung: | Wellfaserzementplatten (vermutlich asbesthaltig) |
| Kamin: | Gemauert aus Formsteinen, Kaminkopf mit Kupferblech verkleinert |
| Dachentwässerung: | Zinkblech, |
| Hauseingang(-sbereich): | Ebener Zugang zum Hauseingang von der Straße |
| Treppen: | |
| Innentreppe: | Nicht bekannt |
| Außentreppe: | keine |

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

| | |
|--------------|--|
| Erdgeschoß: | Windfang, WC, Treppenhaus, Flur, Bad, Küche, Schlafzimmer und Wohnzimmer |
| Dachgeschoß: | Nicht bekannt |

Kellergeschoss: Treppenhaus, Flur, Kellerräume

Die Grundrissaufteilung wurde aus den vorliegenden Plänen übernommen.

3.2.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen in allen Räumen und Geschossen nicht bekannt, da nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte.

Fenster und Türen:

Fenster: Kunststoff Fenster mit Zweischeibenverglasung
Fensterbänke innen nicht bekannt
Fensterbänke außen aus Kunststeinen

Rollläden: Rollläden aus Kunststoff im Erdgeschoss

Türen:

Eingangstüren: Aluminiumeingangstüre mit Drahtglas

Zimmertüren: Nicht bekannt

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Vermutlich einfacher Standard aus dem Baujahr, Leitungen unter Putz verlegt,

Heizung: Keine Heizung vorhanden, nur einzelner Holzofen

Warmwasserversorgung: Über elektrische Durchlauferhitzer bzw. Holzbadeofen

Solaranlage: Keine vorhanden

Photovoltaikanlage: Keine vorhanden

Sanitäre Installation: Nicht bekannt

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen: Keine bekannt

Küchenausstattung: Nicht bekannt

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: • keine

Belichtung und Besonnung: gut

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Bauschäden und Baumängel: Das komplette Wohnhaus befindet sich in einem einfachen und unrenovierten Zustand.

- Risse in den Außenwänden
- Putz im Übergangsbereich zum Erdreich abgerissen
- Vernachlässigte Bau- und Unterhaltungssubstanz
- Dacheindeckung asbesthaltig

Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadensgutachten, d. h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, etc.) vorgenommen. Die Nennung der Baumängel/Bauschäden bzw. Restbauarbeiten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden, Baumängel, Statik, Raumgifte, Schadstoffe und Schädlinge, Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung: Das Ferienhaus befindet sich allgemein in einem einfachen Unterhaltungszustand. Modernisierungsmaßnahmen wurden innerhalb der letzten ca. 30 Jahre **nicht** durchgeführt.

Es befindet sich dem Baujahr entsprechend in einem einfachen Unterhaltungszustand.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Massives Nebengebäude ohne Unterkellerung

Baujahr: 1977

Modernisierung: Keine innerhalb der letzten 30 Jahre.

Außenansicht: Verputzt und gestrichen

3.3.2 Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Stahlbetonstreifenfundamente

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Keine

Dach:

Dachkonstruktion: Holzbalkenkonstruktion

Dachform: Flach geneigtes Pultdach

Dacheindeckung: Wellfaserzementplatten

Dachentwässerung: Zinkblech,

Zugangsbereich: Ebener Zugang

Treppen: Keine vorhanden,

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoß: Waschküche, Abstellraum

3.3.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Nebengebäudes

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im Erdgeschoss:

Waschküche:

Bodenbeläge: Betonboden

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| Wandbekleidungen: | Verputzt und gestrichen |
| Deckenbekleidungen: | Abgehängte Decke gestrichen |
| Abstellraum: | |
| Bodenbeläge: | Betonboden |
| Wandbekleidungen: | Verputzt und gestrichen |
| Deckenbekleidungen: | Abgehängte Decke gestrichen |

Fenster und Türen:

| | |
|-------------|--|
| Fenster: | Kunststofffenster mit Zweischiebenglas |
| Außentüren: | Einfache Stahlblechtüre |
| Türen: | Einfache Blechtüren |

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

| | |
|-----------------------|---|
| Elektroinstallation: | Leitungen unter Putz verlegt, einfacher Standard, |
| Heizung: | keine |
| Warmwasserversorgung: | Keine |

Besondere Einrichtungen,

| | |
|--------------------------|---|
| Besondere Einrichtungen: | <ul style="list-style-type: none">• keine |
|--------------------------|---|

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---------------------------|--|
| Besondere Bauteile: | <ul style="list-style-type: none">• keine |
| Belichtung und Besonnung: | gut |
| Grundrissgestaltung: | Einfach |
| Bauschäden und Baumängel: | <ul style="list-style-type: none">• Gebäude allgemein in einem einfachen und verfallenen Zustand• Starke Gebäuderisse• Dacheindeckung asbesthaltig |

Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadensgutachten, d. h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, etc.) vorgenommen. Die Nennung der Baumängel/Bauschäden bzw. Restbauarbeiten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden, Baumängel, Statik, Raumgifte, Schadstoffe und Schädlinge, Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

| | |
|-----------------------|---|
| Allgemeinbeurteilung: | Das Nebengebäude befindet sich allgemein in einem einfachen, dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand. Es wurden keine Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. |
|-----------------------|---|

3.4 Schuppen

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-------------------|---------------------------------------|
| Art des Gebäudes: | Holzfachwerkgebäude |
| Baujahr: | Unbekannt, geschätzt ca. 1950 |
| Modernisierung: | Keine innerhalb der letzten 30 Jahre. |
| Außenansicht: | Holzverschalung |

3.4.2 Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

| | |
|-------------------|----------------------------------|
| Konstruktionsart: | Holzbauweise |
| Fundamente: | Stahlbetonstreifenfundamente |
| Umfassungswände: | Holzfachwerk mit Holzverschalung |
| Innenwände: | Holzfachwerk |
| Geschossdecken: | Keine |
| Dach: | |
| Dachkonstruktion: | Holzbalkenkonstruktion |
| Dachform: | Flach geneigtes Satteldach |
| Dacheindeckung: | Tondachsteine |
| Dachentwässerung: | Zinkblech, |
| Zufahrtsbereich: | Ebene Zufahrt zum Gebäude |
| Treppen: | Keine vorhanden, |

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

| | |
|-------------|----------------------------------|
| Erdgeschoß: | Gartengeräterraum, Holzlagerraum |
|-------------|----------------------------------|

3.4.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand der Garage

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im Erdgeschoss:

| | |
|---------------------|----------------|
| Gartengeräterraum: | |
| Bodenbeläge: | Betonboden |
| Wandbekleidungen: | Holzbretter |
| Deckenbekleidungen: | Dachuntersicht |

Fenster und Türen:

| | |
|----------|----------------------|
| Fenster: | Einfache Holzfenster |
| Türen: | Einfache Holztüren |

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

| | |
|-----------------------|-------|
| Elektroinstallation: | keine |
| Heizung: | keine |
| Warmwasserversorgung: | Keine |

Besondere Einrichtungen,

| | |
|--------------------------|---|
| Besondere Einrichtungen: | <ul style="list-style-type: none">• keine |
|--------------------------|---|

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---------------------------|---|
| Besondere Bauteile: | <ul style="list-style-type: none">• keine |
| Belichtung und Besonnung: | gut |
| Grundrissgestaltung: | Einfach |
| Bauschäden und Baumängel: | <ul style="list-style-type: none">• einfache und nicht werthaltige Konstruktion |

Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadensgutachten, d. h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, etc.) vorgenommen. Die Nennung der Baumängel/Bauschäden bzw. Restbauarbeiten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden, Baumängel, Statik, Raumgifte, Schadstoffe und Schädlinge, Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

| | |
|-----------------------|--|
| Allgemeinbeurteilung: | Der Holzschuppen befindet sich allgemein in einem einfachen und dem geschätzten Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand. Es wurden keine Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Es ist eine nicht werthaltige Konstruktion. |
|-----------------------|--|

3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom, Wasser und Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss.

Das Grundstück ist teilweise mit Hecken und Bäumen im Bereich der Gebäude und der Grenze eingewachsen. Befestigte Flächen sind nicht vorhanden, lediglich ein Fußweg zum Wohnhaus.

Die komplette Außenanlage ist durch den langen Leerstand verwildert und ungepflegt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Ferienhaus mit Nebengebäude und Schuppen bebaute Grundstück in 97631 Bad Königshofen - Eyershausen, Gewend 3 zum Wertermittlungstichtag 24.02.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten: Grundbuch von Eyershausen, Blatt 2567

| Bestandsverzeichnis lfd-Nr. | Gemarkung: | Bezeichnung | Flurstück | Fläche |
|-----------------------------|-------------|-------------|--------------|----------------------|
| 1 | Eyershausen | Gewend 3 | 519 | 4.190 m ² |
| | | | Gesamtfläche | 4.190 qm |

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für Gemischte Bauflächen für die Stadt Bad Königshofen, Ortsteil Eyershausen im Bereich des Bewertungsobjekts beträgt **25,00 €/m²** einschließlich Erschließung gemäß Richtwertetabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Landkreis Rhön-Grabfeld zum **Stichtag 01.01.2022**.

Für landwirtschaftliche Flächen weist der Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte aus:

- **Ackerland** **1,90 €/m²**
- **Grünland** **0,80 €/m²**
- **Forst (mit Bewuchs)** **1,00 €/m²**

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|---|---|---|
| Wertermittlungstichtag | = | 24.02.2023 |
| Entwicklungszustand | = | baureifes Land |
| Baufläche/Baugebiet | = | Wohnbauflächen |
| beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand | = | frei |
| Bauweise | = | offen |
| Anzahl der Vollgeschosse | = | eineinhalbgeschossig |
| Grundstücksfläche | = | Flurstück 519 zu 4.190 m ² |
| Teilbereich Bebaute Fläche | = | 1.860 m ² |
| Teilbereich landwirtschaftliche Fläche | = | 2.330 m ² Grünland mit einer Ertragsmesszahl von 979 |

4.3 Bodenwertermittlung für das Flurstück 519, Lfd. Nr. 1 (Gewend 3), Teilbereich Bauland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 24.02.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand | | Erläuterung |
|--|--------------------------------|-------------|
| tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei) | = 25,00 €/m ² | |
| b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 25,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2022 | 24.02.2023 | × 1,05 | E 01 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|--|--|--------|--|
| lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungstichtag | | = 26,25 €/m ² | E 02 | |
| Nutzungsart | Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) | Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) | × 1,00 | |
| Fläche (m ²) | 1.000 | 1.860 | × 0,80 | |
| angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert | | = 21,00 €/m ² | | |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben | | – 0,00 €/m ² | | |
| abgabefreier relativer Bodenwert | | = 21,00 €/m² | | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | Erläuterung |
|---|--|---|-------------|
| abgabefreier relativer Bodenwert | | = 21,00 €/m² | |
| Fläche | | × 1.860 m ² | |
| abgabefreier Bodenwert | | = 39.060,00 € rd. 39.060,00 € | |

Der **b/a-freie Bodenwert** für das Flurstück 519 (Teilbereich gemischte Baufläche) beträgt zum Wertermittlungstichtag 24.02.2023 insgesamt

39.060,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01: Auf Grund der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und der Tatsache, dass der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 ausgewertet wurde, wird ein Zuschlag in Höhe von 5 % auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert vorgenommen.

E02: Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E04: Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks mit größer werdender Grundstücksfläche abnimmt. Es wird hier jedoch keine Anpassung auf den Bodenrichtwert in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche vorgenommen, da die umliegenden Grundstücke stark in ihrer Größe und Bebauung stark schwanken.

Es wird hier eine Anpassung in Höhe von 20 % (Faktor 0,80) auf dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

4.4 Bodenwertermittlung für das Flurstück 519, Lfd. Nr. 1 (Gewend 3), Teilbereich Landwirtschaft (Ackerland)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|---|-----------------------------|
| tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei) | = | 1,90 €/m ² |
| b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 1,90 €/m² |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2022 | 24.02.2023 | × 1,05 | E 01 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|---------------------------------------|---|-----------------------------|------|
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | = | 2,00 €/m ² | E 02 |
| Nutzungsart | Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) | × | 1,00 | |
| Fläche (m ²) | | × | 1,00 | |
| Lage | Direkte Ortsrandlage | × | 2,00 | |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert | | = | 4,00 €/m ² | |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben | | - | 0,00 €/m ² | |
| abgabenfreier relativer Bodenwert | | = | 4,00 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| abgabenfreier relativer Bodenwert | = | 4,00 €/m² |
| Fläche | × | 2.330 m ² |
| abgabenfreier Bodenwert | = | 9.320,00 € rd. 9.320,00 € |

Der **b/a-freie Bodenwert** für das Flurstück 519 Teilbereich Landwirtschaftliche Fläche beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2023 insgesamt

9.320,00 €

Zusammenstellung des Bodenwerts:

| | | |
|---|----------|---------------------------|
| Teilbereich bebaute Fläche | = | 39.060,-- € |
| Teilbereich landwirtschaftlichen Fläche | = | 9.320,-- € |
| Gesamter Bodenwert Flurstück 519 | = | <u>48.380,-- €</u> |

Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Einfamilienhaus | Nebengebäude | Schuppen |
|--|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Berechnungsbasis | | pauschale Wert- schätzung | pauschale Wert- schätzung |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | 300,00 m ² | | |
| Baupreisindex (BPI) 24.02.2023 (2010 = 100) | 171,8 | | |
| Normalherstellungskosten | | | |
| • NHK im Basisjahr (2010) | 461,00 €/m ² BGF | | |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag | 792,00 €/m ² BGF | | |
| Herstellungskosten | | | |
| • Normgebäude | 237.600,00 € | | |
| • Zu-/Abschläge | | | |
| • besondere Bauteile | | | |
| • besondere Einrichtungen | | | |
| Regionalfaktor | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Gebäudeherstellungskosten | 237.600,00 € | | |
| Alterswertminderung | | | |
| • Modell | linear | | |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | 62 Jahre | | |
| • Restnutzungsdauer (RND) | 9 Jahre | | |
| • prozentual | 85,48 % | | |
| • Faktor | 0,1452 | | |
| Zeitwert | | | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | 34.499,52 € | | |
| • besondere Bauteile | | | |
| • besondere Einrichtungen | | | |
| vorläufiger Gebäudesachwert | 34.499,52 € | 2.000,00 € | 1.000,00 € |

| | | |
|--|---|--------------------|
| vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt | | 37.499,52 € |
| vorläufiger Sachwert der Außenanlagen | + | 1.874,98 € |
| vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen | = | 39.374,50 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 48.380,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 87.754,50 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) | × | 0,93 |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 81.611,68 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 15.000,00 € |
| (marktangepasster) Sachwert | = | 66.611,68 € |
| rd. | | 67.000,00 € |

4.5 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------------|-------------|--------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Einfamilienhaus | 1 | Wohnung | 90,00 | | 5,00 | 450,00 | 5.400,00 |
| Nebengebäude Schuppen | 1 | Lager | 33,40 | | 1,50 | 50,10 | 601,20 |
| Summe | | | 123,40 | - | | 500,10 | 6.001,20 |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Die Mietabweichung wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal auf die Dauer des Pachtvertrags werterhöhend berücksichtigt.

| | | |
|--|------------|--------------------|
| Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | 6.001,20 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (30,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | – | 1.800,36 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 4.200,84 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 48.380,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | – | 967,60 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 3.233,24 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 9 Jahren Restnutzungsdauer | × | 8,162 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 26.389,70 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 48.380,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = | 74.769,70 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = | 74.769,70 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – | 15.000,00 € |
| Ertragswert | = | 59.769,70 € |
| | rd. | 59.800,00 € |

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **67.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. **59.800,00 €**

Der Verkehrswert für das mit einem Ferienhaus mit Nebengebäude und Schuppen bebaute Grundstück in 97631 Bad Königshofen - Eyershausen, Gewend 3 wird zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2023 aus dem Sachwertverfahren abgeleitet und mit rd.

| Grundbuch | Blatt | Lfd. Nr. | Flurstück | Größe | Verkehrswert |
|-------------|-------|----------|-----------|----------------------|--------------------|
| Eyershausen | 2567 | 1 | 519 | 4.190 m ² | 67.000,-- € |

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Züntersbach, den 02. März 2023

Reinhold Beck – Diplom Sachverständiger DIA
Zertifizierte Immobiliengutachter DIAZert (LS) DIN EN ISO/ICE 17024

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

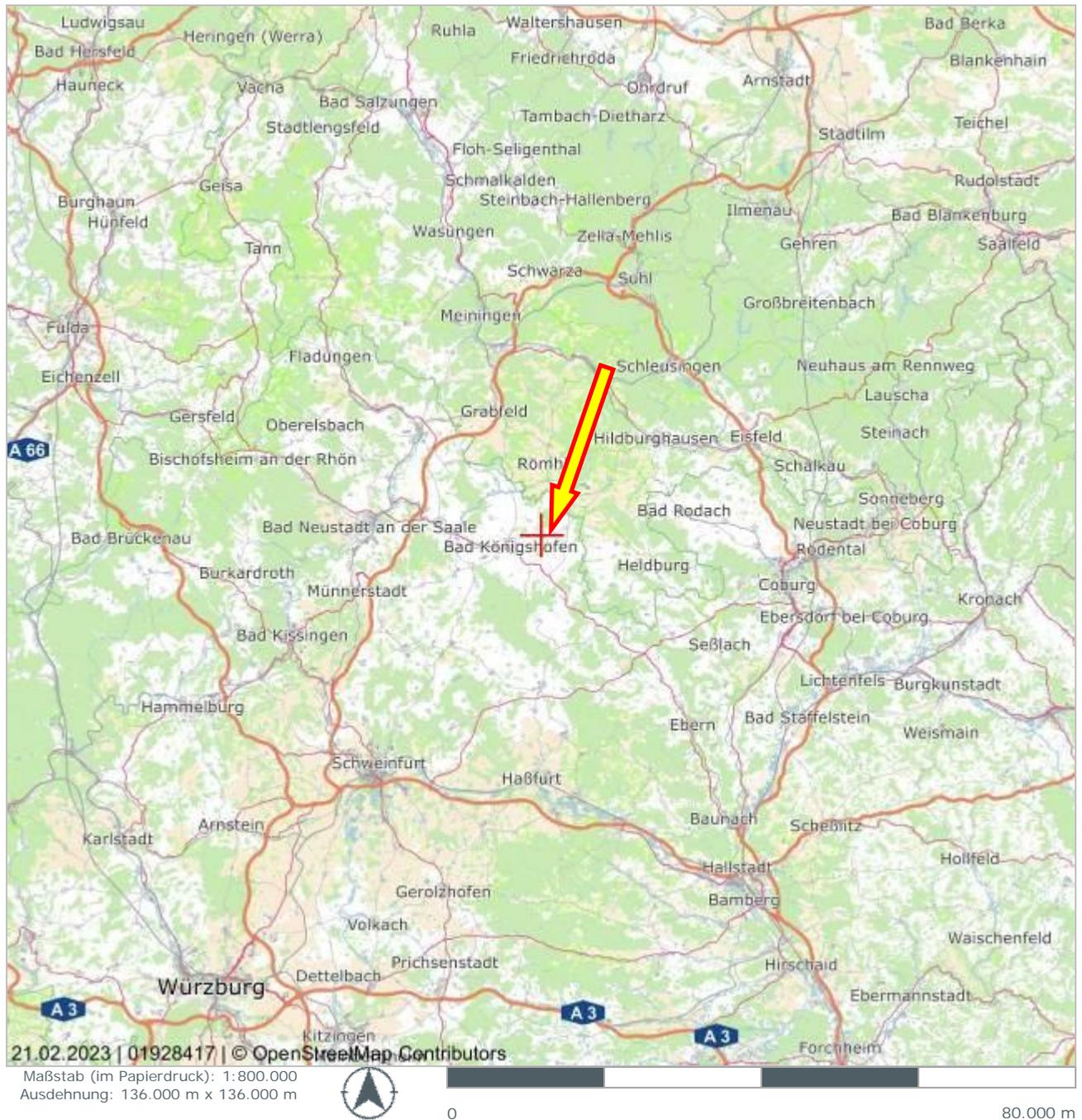
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

Anlage 1: Lage in der Region



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

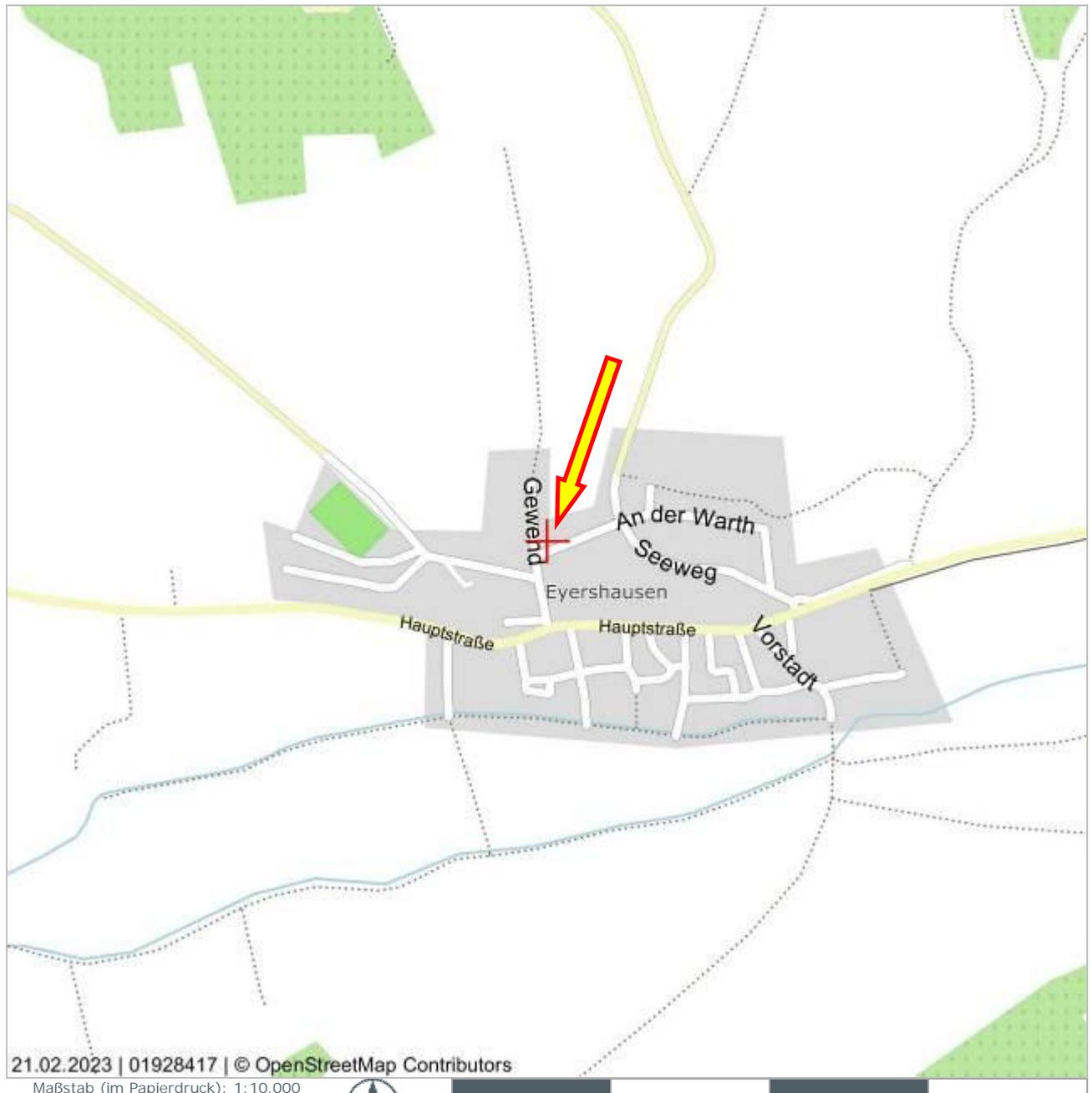
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Anlage 2: Innerörtliche Lage



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Anlage 3: Luftbild von Eyershausen im Bereich des Bewertungsgrundstücks



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



0

100 m

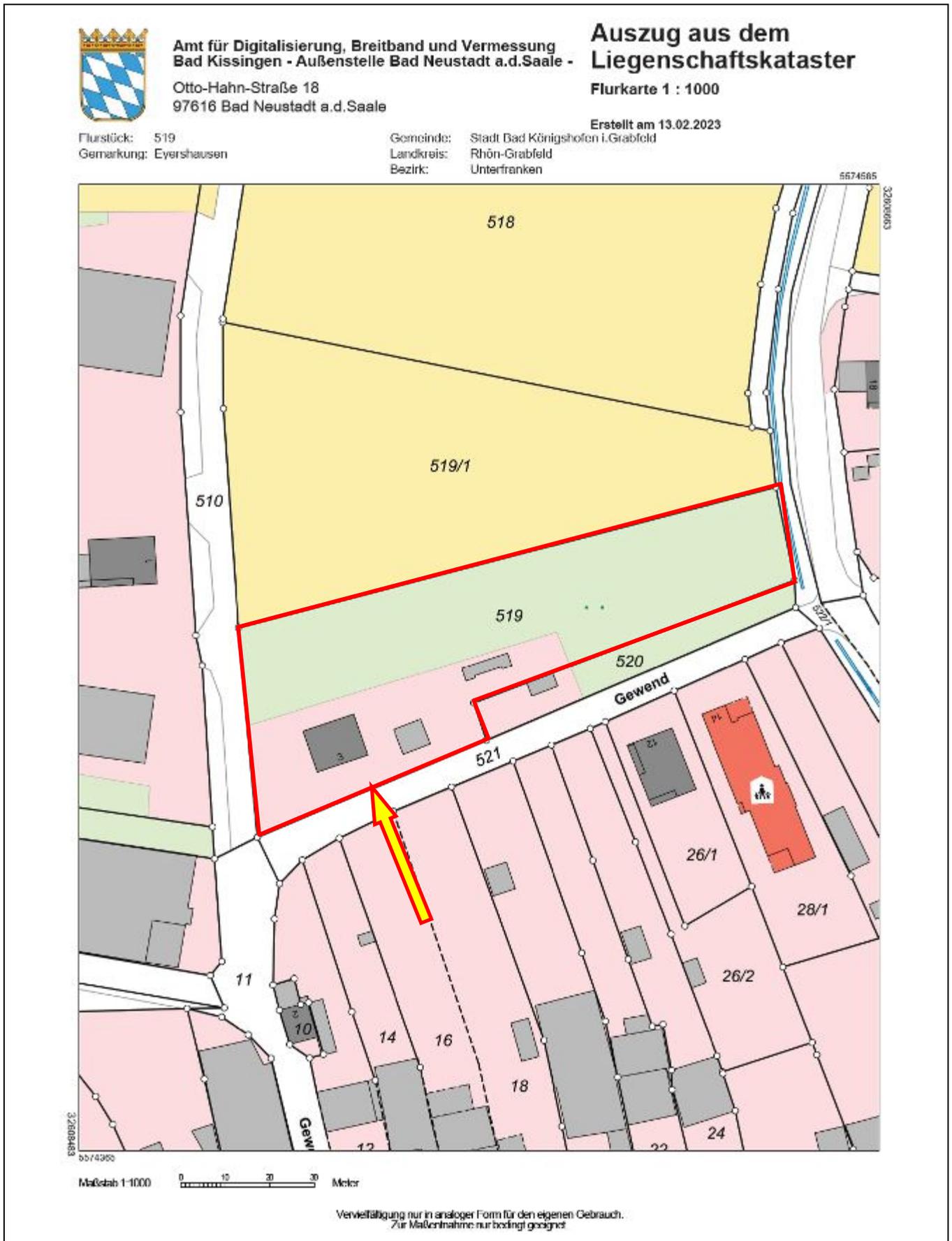
Digitales Orthophoto (DOP) Bayern in Farbe

Digitale Orthophotos sind entzerrte Luftbilder. Sie stellen die Landschaft naturgetreu dar und erlauben eine maßstäbliche und lagerichtige Wiedergabe des abgebildeten Geländes. Sie liegen in Echtfarben mit einer Auflösung von 20 cm flächendeckend für Bayern vor. Jährlich wird 1/3 der Landesfläche aktualisiert.

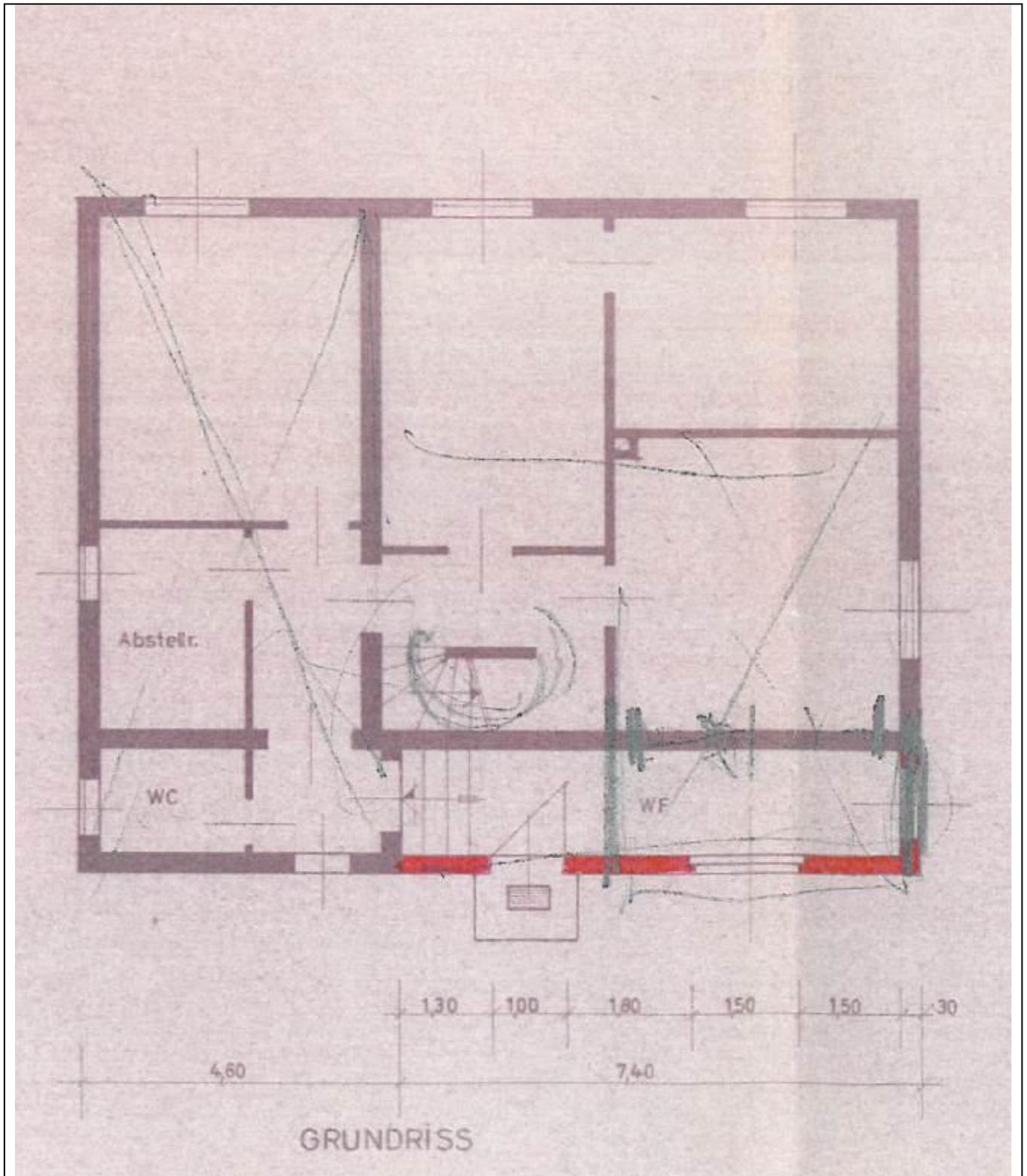
Datenquelle

Digitales Orthophoto (DOP) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

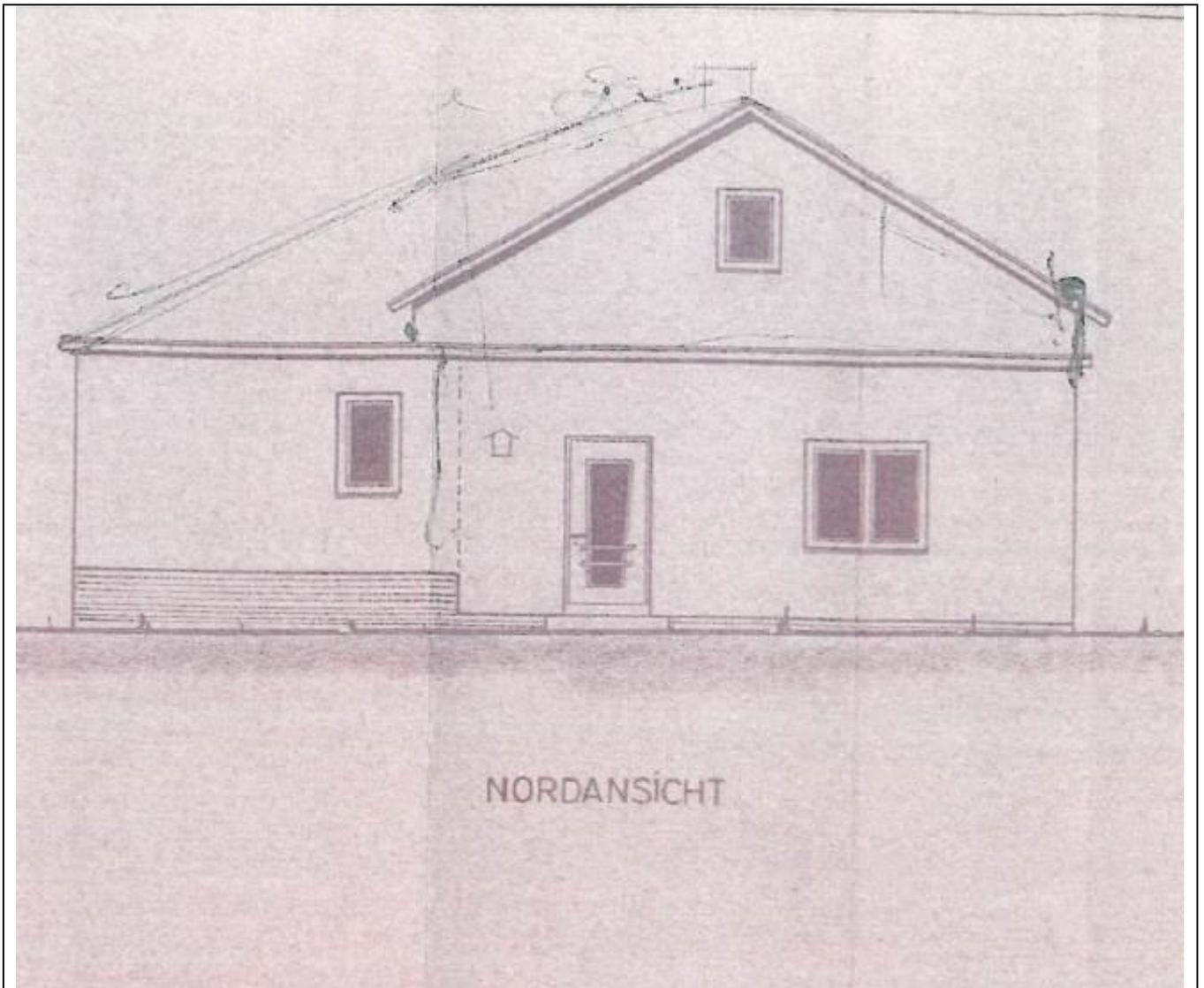
Anlage 4: Ausschnitt aus dem Katasterplan



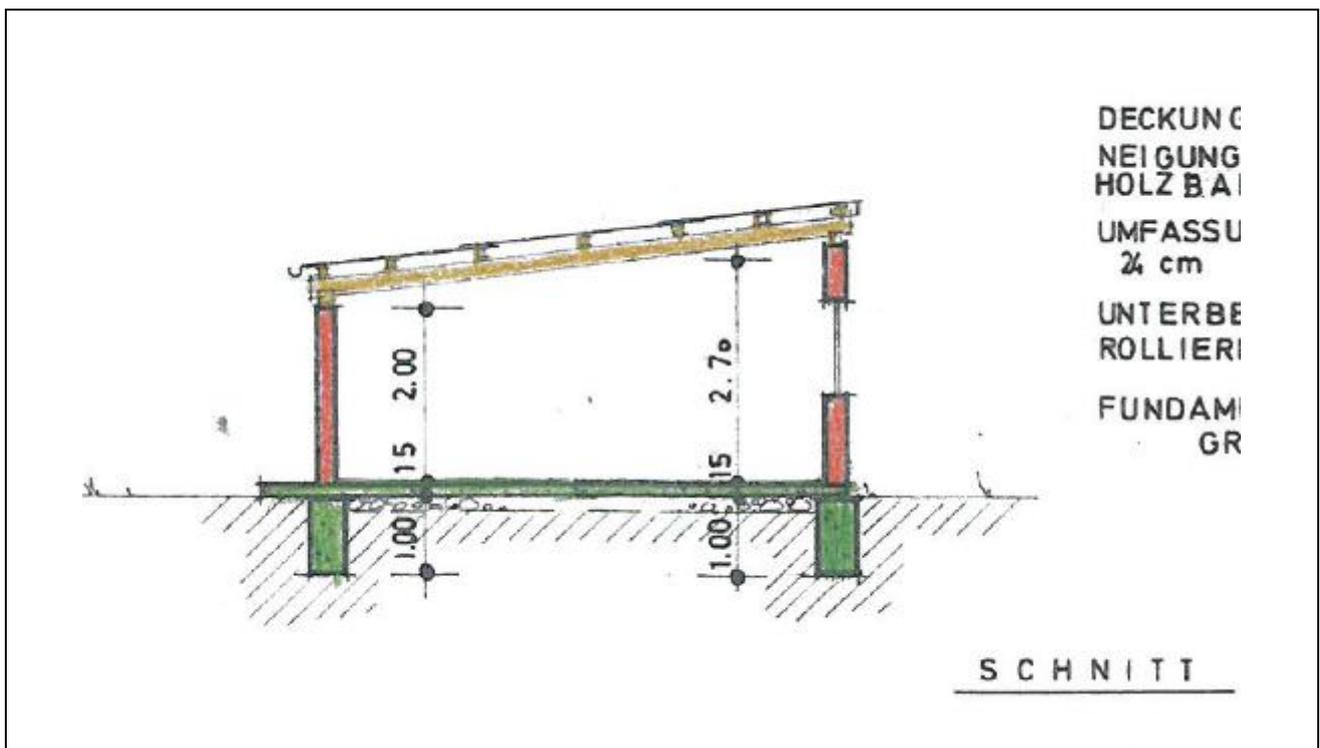
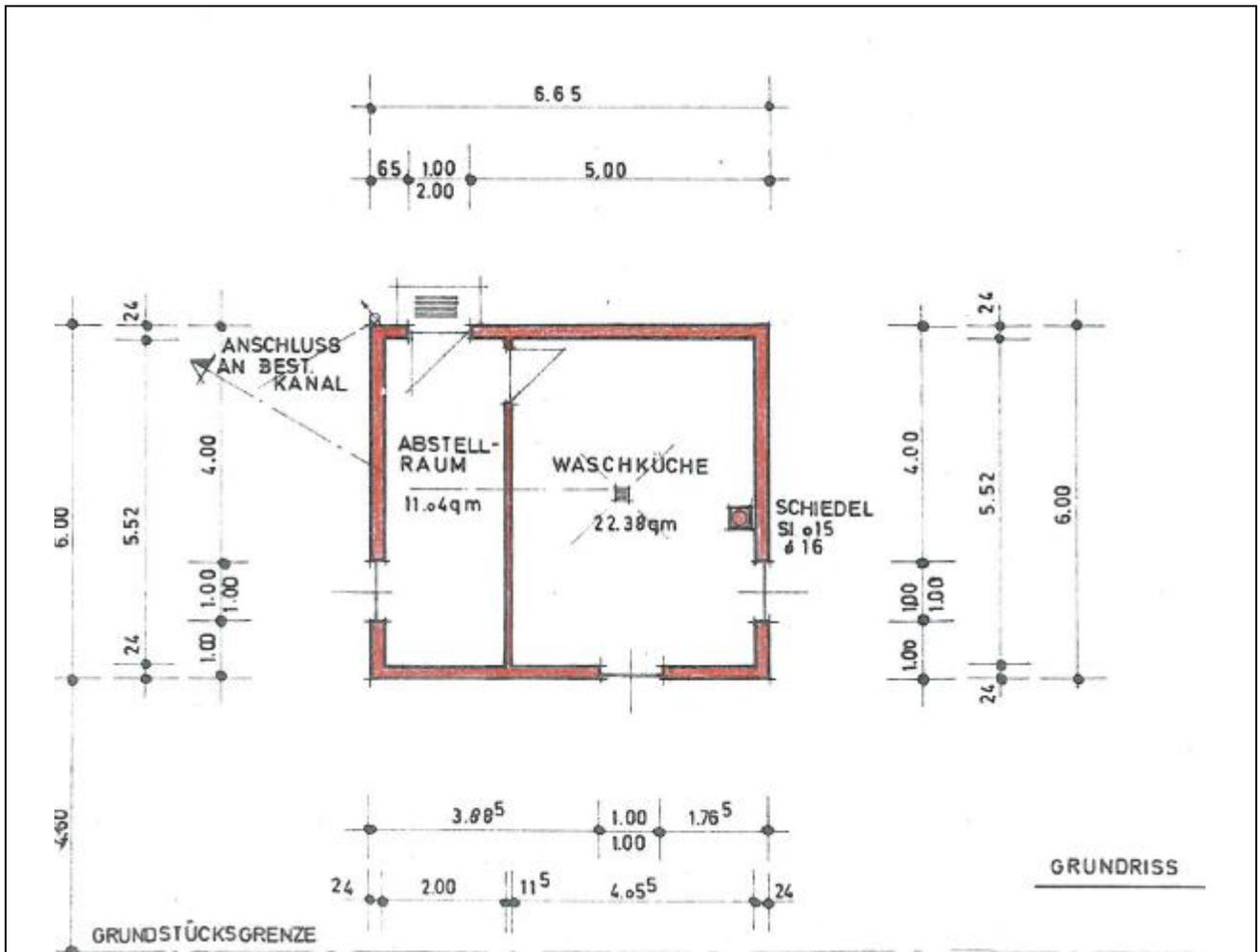
Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoß



Anlage 5.2: Nordansicht



Anlage 5.3: Grundriss und Schnitt Nebengebäude



Anlage 6 Fotodokumentation des Bewertungsobjekts

Übersichtsplan zu den Fotos des Wohnhauses

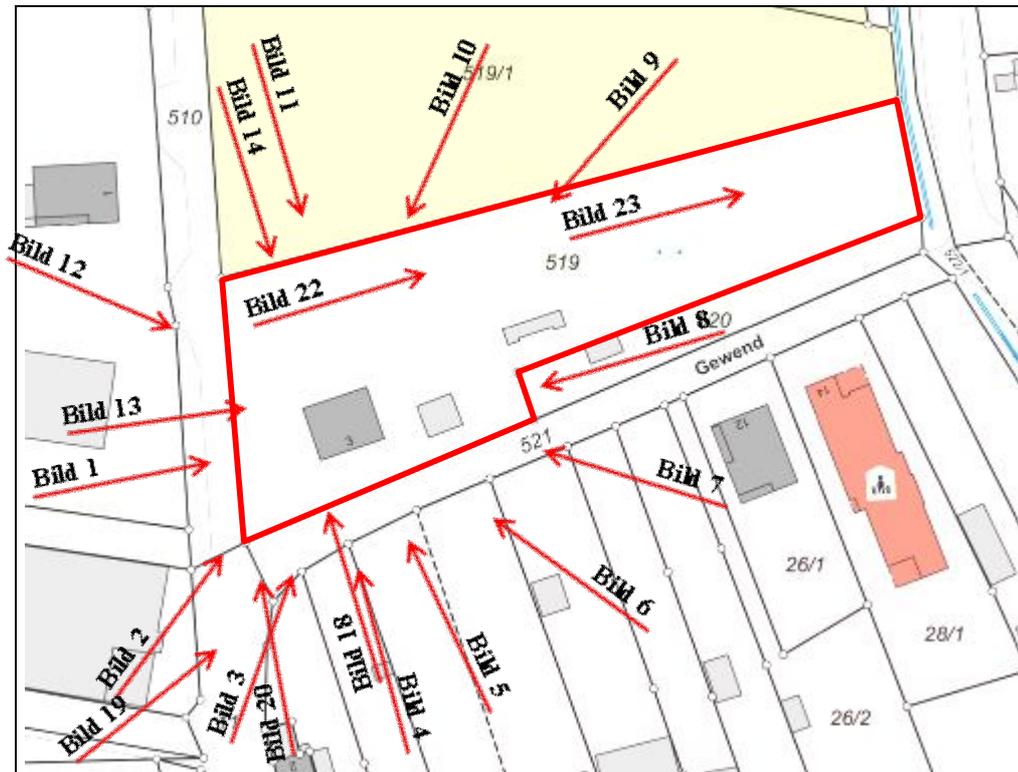


Bild 1



Bewertungsobjekt von Westen

Bild 2



Bewertungsobjekt von Westen

Bild 3



Bewertungsobjekt von Südwesten

Bild 4



Bewertungsobjekt von Süden

Bild 5



Bewertungsobjekt von Süden

Bild 6



Bewertungsobjekt von Südosten

Bild 7



Bewertungsobjekt von Südosten

Bild 8



Bewertungsobjekt von Osten

Bild 9



Bewertungsobjekt von Nordosten

Bild 10



Bewertungsobjekt von Nordosten

Bild 11



Bewertungsobjekt von Norden

Bild 12



Bewertungsobjekt von Norden

Bild 13



Blick auf die Haustürüberdachung

Bild 14



Blick auf die Hauseingangstüre

Bild 15



Blick auf einen Riss in der Gebäudeaußenwand

Bild 16



Blick auf einen Riss in der Gebäudeaußenwand

Bild 17



Blick auf die Außenfensterbank, Kunststofffenster und den Kunststoffrolläden

Bild 18



Blick auf den Zugang zum Grundstück

Bild 19



Blick entlang der südlichen Grundstücksgrenze

Bild 20



Blick entlang der westlichen Grundstücksgrenze

Bild 21



Blick auf den zugewachsenen Fußweg zum Gebäude

Bild 22



Blick in das Bewertungsgrundstück von Westen

Bild 23



Blick in das Bewertungsgrundstück von Westen

Übersichtsplan zu den Fotos des Nebengebäudes

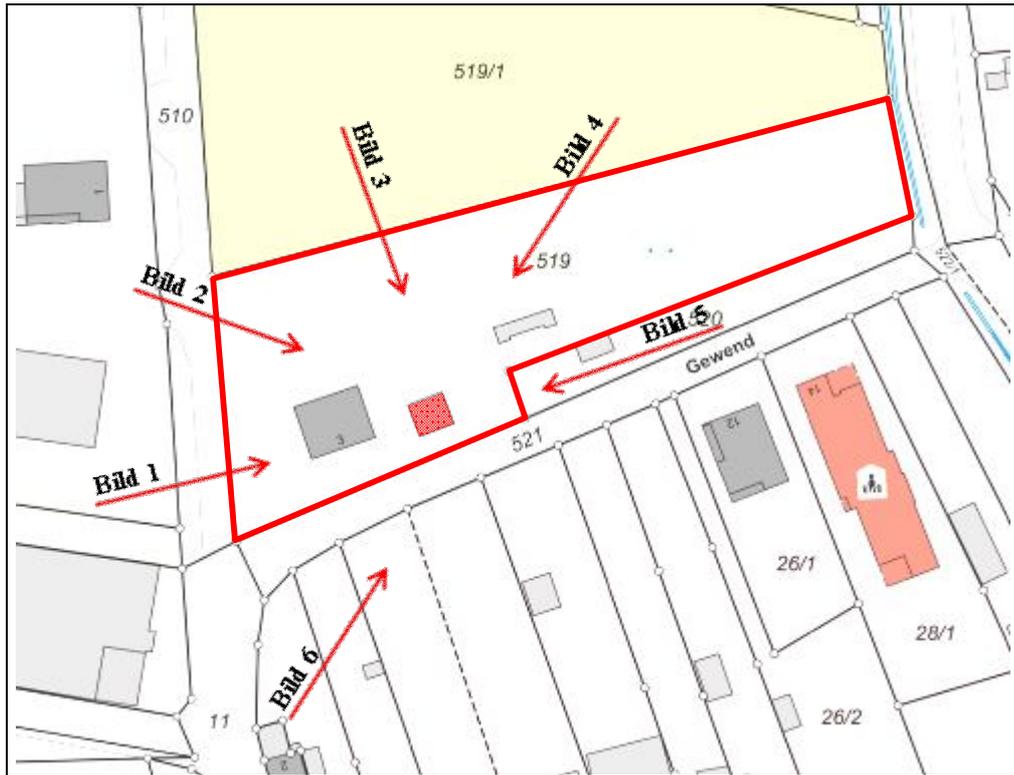


Bild 1



Blick auf das Nebengebäude von Westen

Bild 2



Blick auf das Nebengebäude von Nordwesten

Bild 3



Blick auf das Nebengebäude von Norden

Bild 4



Blick auf das Nebengebäude von Nordosten

Bild 5



Blick auf das Nebengebäude von Osten

Bild 6



Blick auf das Nebengebäude von Südwesten

Bild 7



Blick auf einen Riss in der Längswand

Bild 8



Blick auf einen Riss in der Giebelwand

Bild 9



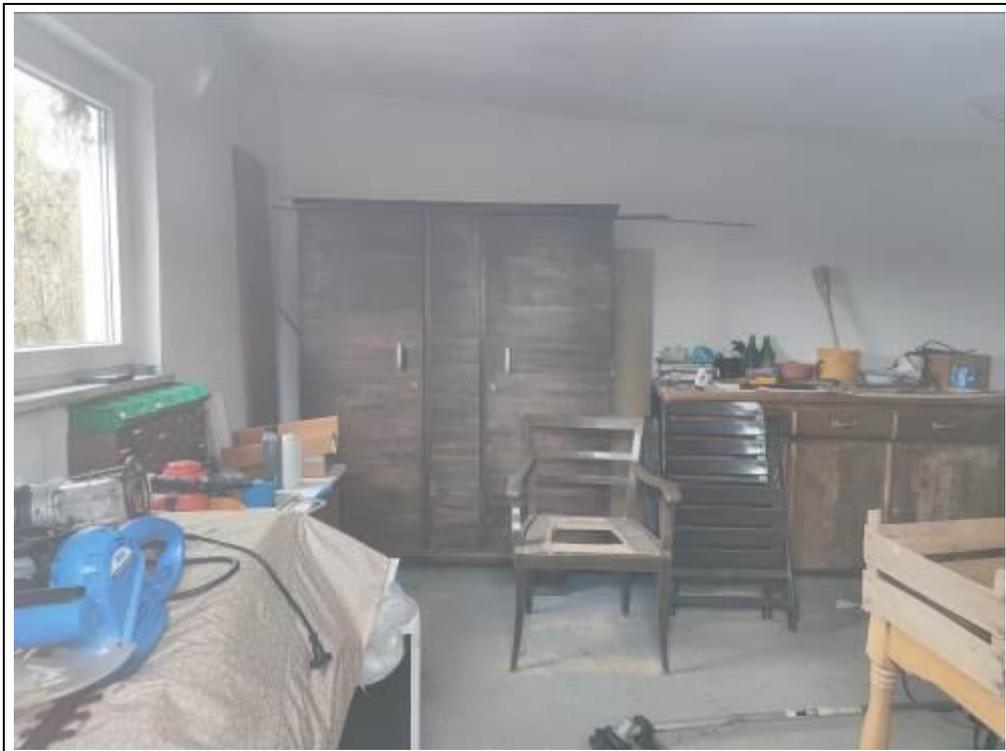
Blick auf Feuchtigkeitsschäden an der Außenwand

Bild 10



Blick in die Waschküche

Bild 11



Blick in den Gartengeräteraum

Übersichtsplan zu den Fotos des Holzschuppens

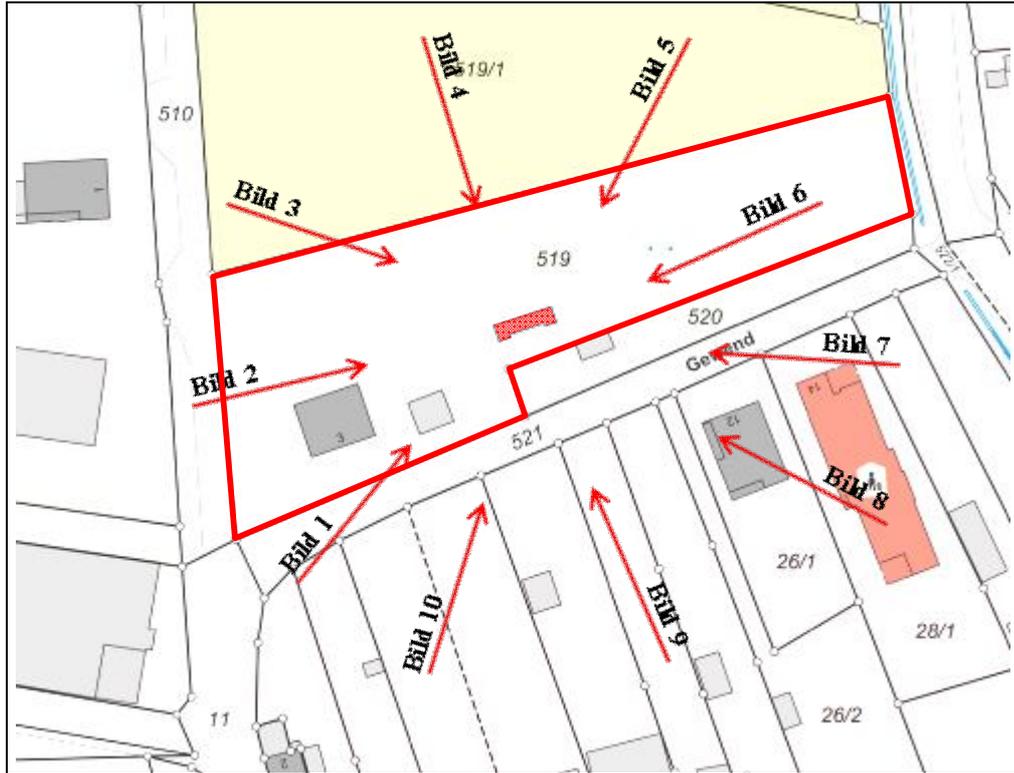


Bild 1



Blick auf den Holzschuppen von Südwesten

Bild 2



Blick auf den Holzschuppen von Westen

Bild 3



Blick auf den Holzschuppen von Nordwesten

Bild 4



Blick auf den Holzschuppen von Norden

Bild 5



Blick auf den Holzschuppen von Nordosten

Bild 6



Blick auf den Holzschuppen von Osten

Bild 7



Blick auf den Holzschuppen von Südosten

Bild 8



Blick auf den Holzschuppen von Südosten

Bild 9



Blick auf den Holzschuppen von Süden

Bild 10



Blick auf den Holzschuppen von Süden

Bild 11



Blick in den Holzschuppen