



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>3</b>
	GUTACHTENAUFTRAG .....	3
	AUFTRAGGEBER .....	3
	GLÄUBIGER-/IN, VERFAHRENSBEVOLLMÄCHTIGTE .....	3
	ANTRAGSTELLER-/IN, ANTRAGSGEGNER-/IN .....	3
	WEITERE BETEILIGTE .....	3
	EIGENTÜMER .....	3
	NUTZER .....	3
	ORTSBESICHTIGUNG .....	3
	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG .....	3
	WESENTLICHE ARBEITSUNTERLAGEN/AUSKÜNFTE .....	3
<b>2.</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
	PRIVATRECHTLICHE SITUATION .....	4
	<i>Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten</i> .....	4
	<i>Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten</i> .....	4
	ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION .....	4
	<i>Bauplanungsrecht</i> .....	4
	<i>Bauordnungsrecht</i> .....	6
	<i>Denkmal-/Ensembleschutz und Baulasten</i> .....	6
	<i>Grunddienstbarkeiten</i> .....	6
	<i>Entwicklungszustand</i> .....	7
	<i>Beitrags-/abgabenrechtlicher Zustand</i> .....	7
	<i>Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG</i> .....	7
	LAGE .....	7
	<i>Regional</i> .....	7
	<i>Größe</i> .....	8
	<i>Gestalt</i> .....	8
	<i>Topographie</i> .....	8
	BEBAUUNG .....	10
	<i>Baujahr</i> .....	10
	<i>Konzeption</i> .....	10
	<i>Zusammenfassung des Gebäudezustands</i> .....	14
	WERTERMITTLUNG .....	16
	VERKEHRSWERTDEFINITION .....	16
	VERFAHRENSÜBERSICHT .....	16
	BODENWERT .....	17
	SACHWERTWERTERMITTLUNG .....	17
	ERTRAGSWERTERMITTLUNG .....	23
	VERKEHRSWERT .....	28
	LITERATURVERZEICHNIS UND RECHTSGRUNDLAGEN .....	29
	ANLAGEN .....	30
	ANLAGE 1: ÜBERSICHTSKARTE .....	30
	ANLAGE 2: LAGEPLAN .....	32
	ANLAGE 3: GRUNDRISSE .....	33
	ANLAGE 4: ANSICHTEN .....	36
	ANLAGE 5: SCHNITTE .....	38
	ANLAGE 6: FOTOS ó AUßENAUFNAHMEN DES ANWESENS IN 97779 GERODA, IM NEULAND 6, FL.-NR.: 452/6. ....	40
	ANLAGE 7: FOTOS ó INNENAUFNAHMEN DES ANWESENS IN 97779 GERODA, IM NEULAND 6, FL.-NR.: 452/6. ....	46

## 1. Allgemeine Angaben

### **Gutachtauftrag**

Der Verkehrswert eines Wohnhauses in 97779 Geroda, Im Neuland 6, Fl.-Nr.: 452/6, wurde im Zuge einer Teilungsversteigerungsverfahrens geschätzt.

### **Auftraggeber**

Amtsgericht Schweinfurt  
Abteilung für Immobilienvollstreckung  
Az.: 801 K 38/23  
Rüfferstraße 1  
97421 Schweinfurt

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

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

### **Antragsteller-/in, Antragsgegner-/in**

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 19.01.2024 von der Antragsgegnerin bewohnt.

### **Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung wurde am 19.01.2024 von 13:30 bis 14:01 Uhr durchgeführt.

Anwesende:

- Petra Wolf, Sachverständige für Immobilienbewertung
- Assistent der Sachverständigen
- Antragsgegnerin
- eine Antragstellerin

### **Wertermittlungsstichtag**

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 19.01.2024 festgelegt.

### **Wesentliche Arbeitsunterlagen/Auskünfte**

- Grundbuchauszug (Amtsgericht Bad Kissingen, Grundbuch von Geroda, Blatt 3099, bereit gestellt durch das Amtsgericht Schweinfurt, den Auftraggeber des Gutachtens.
- Katasterauszug, Lageplan, ausgehändigt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen - Außenstelle Bad Neustadt/Saale am 18.01.2024.
- Die Grundrissabmessungen des Wohnhauses mit Garage (Genehmigungsfreistellungsverfahren) sind der Bauplanmappe 6 Bauantragsverzeichnisnummer der Verwaltungsgemeinschaft Bad Brückenau 29/97,

Eingangsstempel 15.03.1997, mit Aktenzeichen Landratsamt Bad Kissingen 602-40-F-1997-294 und dem Lageplan entnommen worden. Ein Präzisionsaufmaß ist nicht erstellt worden. Ein Teil der Bauplanmappe wurde von der Antragsgegnerin zum Zwecke der Gutachtenbearbeitung zur Verfügung gestellt. Des Weiteren wurde die vollständige Baueingabe von der Verwaltungsgemeinschaft Bad Brückenau angefordert.

- Es wird darauf hingewiesen, dass der Garagenbau im Bereich Süd-/West des Flurstücks 452/6 abweichend von der ursprünglichen Planung als unterkellerte PKW-Doppelgarage ausgeführt wurde. Die Garagenmessungen sind dem aktuellen Lageplan entnommen worden.
- Auskünfte über die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation, sowie des beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustandes wurden bei der Verwaltungsgemeinschaft Bad Brückenau sowie beim Landratsamt Bad Kissingen eingeholt.
- Die Bodenwertermittlung wird durchgeführt auf der Grundlage des im Bayernatlas hinterlegten Bodenrichtwertes (vgl. [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/index.html?bgLayer=atkis\\_sw&topic=pl\\_bau&layers=43df73e1-e2be-4034-83da-791f716fc394,26d2b2b8-3944-4a49-aec2-59f827d9aa9e,e0d3ec70-007a-11e0-be74-0000779eba3a,a818e80e-78b7-4b21-8c15-d5f8abe6c420&zoom=14.587084221675843&lang=de&E=563456.22&N=5570349.05&catalogNodes=1322,14,1](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/index.html?bgLayer=atkis_sw&topic=pl_bau&layers=43df73e1-e2be-4034-83da-791f716fc394,26d2b2b8-3944-4a49-aec2-59f827d9aa9e,e0d3ec70-007a-11e0-be74-0000779eba3a,a818e80e-78b7-4b21-8c15-d5f8abe6c420&zoom=14.587084221675843&lang=de&E=563456.22&N=5570349.05&catalogNodes=1322,14,1), Zugriff am 20.02.2024 um 16:25 Uhr) sowie telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss des Landkreises Bad Kissingen, Herr Klenkert, am 19.02.2024.

## 2. Rechtliche Grundlagen

### Privatrechtliche Situation

#### Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten

Aus dem Grundbuch von Geroda Blatt 3099 waren zum Wertermittlungstichtag, dem 19.01.2024, in Abteilung II des Grundbuches keine den Wert beeinflussende Eintragungen 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 vom 02.02.2024 wird das Flurstück 452/6 im Flächennutzungsplan, 1.Änderung des Marktes Geroda vom 01.12.1993 als Wohnbaufläche dargestellt.

### **Festlegungen im Bebauungsplan**

Existiert.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung §Neulandö, welcher im Jahr 1995 in Kraft getreten ist.

Festsetzungen:

WA ó Allgemeines Wohngebiet

O ó offene Bauweise

I/II+D ó Anzahl der Vollgeschosse

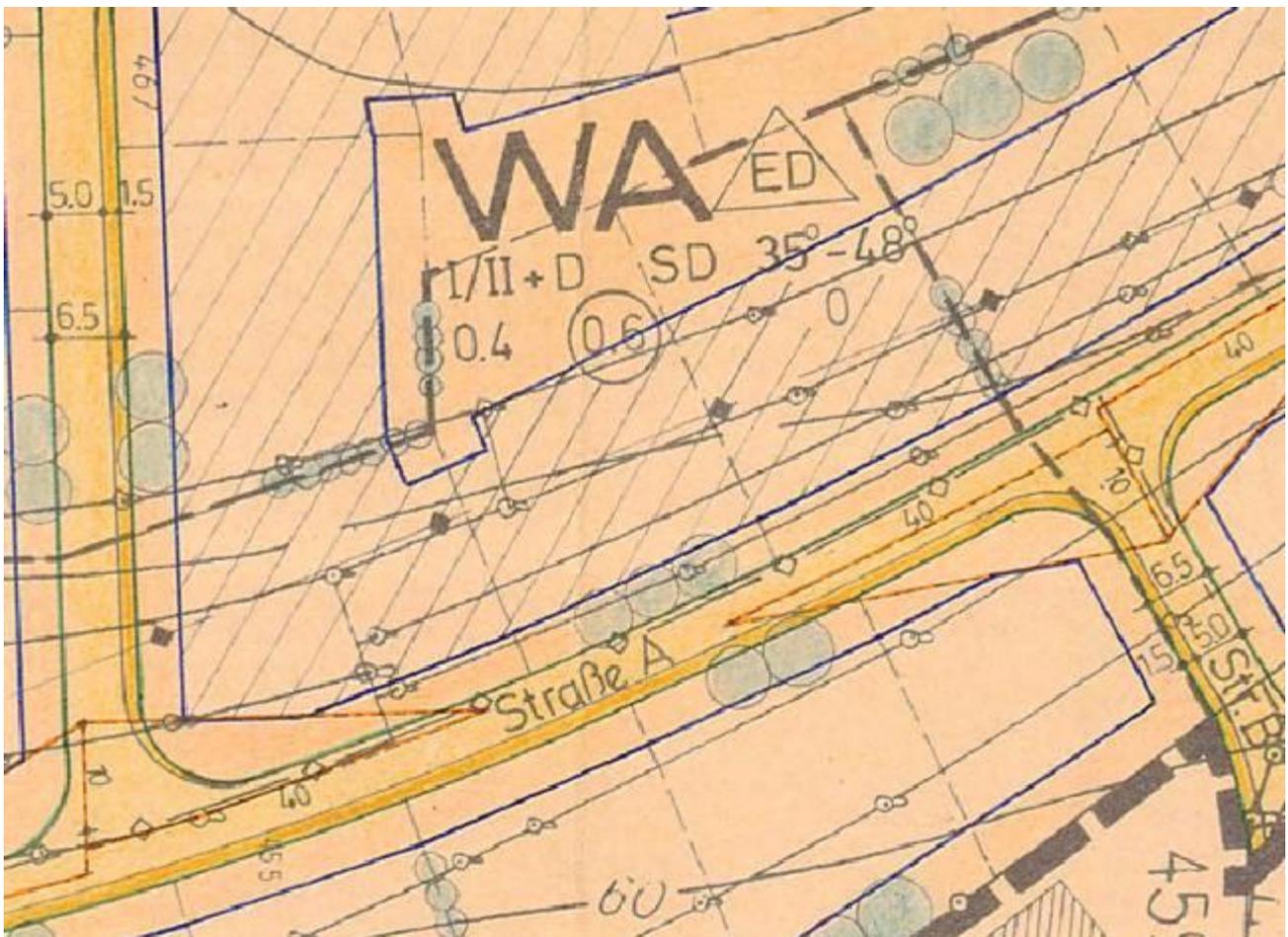
ED ó nur Einzel-u. Doppelhäuser zulässig.

SD ó Satteldach und Krüppelwalmdach

35°-48° Dachneigung

0,4 Grundflächenzahl

0,6 Geschossflächenzahl



**Quelle: Auszug aus dem Bebauungsplan mit der Bezeichnung §Neulandö ó  
Verwaltungsgemeinschaft Bad Brückenau, Frau Schiffler, per E-Mail zugesendet am  
16.02.2024.**

## **Bauordnungsrecht**

### **Baugenehmigungen**

**1997:** § Wohnhaus-Neubau mit Garage, Bauantragsverzeichnisnummer der Gemeinde: 29/97 - Genehmigungsfreistellungsverfahren, Eingangsdatum bei der Verwaltungsgemeinschaft Brückenau: 05.03.1997. Landratsamt Bad Kissingen Aktenzeichen 602 ó 40 ó F ó 1997 ó 294, mit Baubeginn am 11.07.1997 und Baufertigstellung am 23.12.1997 (telefonische Auskunft Landratsamt Bad Kissingen, Frau Markert, am 27.02.1997, 11:35 Uhr.

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

- Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Geroda vom 02.07.1997 (Entwässerungssatzung ó EWS).
- Beitrags- u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS/EWS) s Marktes Geroda vom 15.12.2009
- Satzung zur Änderung der Beitrags-u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung
- Erschließungsbeitragssatzung. (BGS-EWS) vom 20.07.2010.
- Beitragssatzung für die Verbesserung der Entwässerungseinrichtung (BS-VE) des Marktes Geroda vom 06.11.2002.
- Satzung des Marktes Geroda über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages
- Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung des Marktes Geroda (Wasserabgabesatzung ó WAS) vom 02.07.1997.
- Satzung für die Änderung der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung des Marktes Geroda (Wasserabgabesatzung ó WAS) vom 05.07.2017
- 2. Satzung zur Änderung der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung des Marktes Geroda (Wasserabgabesatzung ó WAS) vom 13.12.2023.
- Beitrags- u. Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung des Marktes Geroda (BGS-WAS) vom 29.05.2001.
- 1. Satzung zur Änderung der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung des Marktes Geroda (BGS-WAS) vom 24.06.2003.
- 2. Satzung zur Änderung der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung des Marktes Geroda (BGS-WAS) vom 20.07.2010.
- 3. Satzung zur Änderung der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung des Marktes Geroda (BGS-WAS) vom 16.07.2013.

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

Das Anwesen der Flurnummer 452/6 in 97779 Geroda, Im Neuland 6, ist nicht in der Denkmalliste des Landkreises Bad Kissingen geführt (vgl.

[https://geodaten.bayern.de/denkmal\\_static\\_data/externe\\_denkmalliste/html/672\\_1k.html](https://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/html/672_1k.html), Zugriff am 25.02.2024. Der vollständige Planakt wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Bad Brückenau angefordert und von der Verwaltungsfachangestellten Frau Schiffler in Papierform zugesendet. Eine Abstandsflächenübernahme ist aus den Bauantragsunterlagen nicht ersichtlich.

### **Grunddienstbarkeiten**

Im Grundbuch von Geroda, Blatt 3099 finden sich keine Eintragungen von Grunddienstbarkeiten.

### **Entwicklungszustand**

Gemäß §3 Abs.4 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) wird das Grundstück der Flurnummer 452/6 der Flächenkategorie §Baureifes Land zugeordnet. Es handelt sich somit um eine Fläche von 837 m<sup>2</sup>, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

Das Flurstück 452/6 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 Verwaltungsgemeinschaft Bad Brückenau, Frau Reith/Frau Schiffler, vom 02.02.2024, wurde mitgeteilt, dass für das Grundstück mit Fl.-Nr.: 452/6 folgende Gebühren fällig sind:

- Abwassergebühren in Höhe von 82,00 €
- Wassergebühren in Höhe von 36 €
- Grundsteuer B zum 15.02, 15.05, 15.08, 15.11 mit je 49,03 €.

Zudem können nach Entstehen etwaiger Beitrags- u. Gebührenpflichten weitere Forderungen anfallen.

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

Existiert nicht, gemäß schriftlicher Auskunft (E-Mail) Landratsamt Bad Kissingen - Bauservice, Frau Diemer, am 26.02.2024, um 11:12 Uhr.

### **Lage**

#### **Regional**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im unterfränkischen Landkreis Bad Kissingen, im Markt Geroda und dort im gleichnamigen Ortsteil. Rückblickend auf die vergangenen fünf Jahre stellt sich für Geroda die Einwohnersituation für Personen mit Hauptwohnsitz laut schriftlicher Mitteilung vom 27.02.2024 durch die Verwaltungsgemeinschaft Bad Brückenau, Frau Reith/Frau Schiffler, wie folgt dar:

#### Markt Geroda gesamt, mit den Ortsteilen Geroda und Platz:

31.12.2019 ó 809 Einwohner

31.12.2020 ó 822 Einwohner

31.12.2021 ó 802 Einwohner

31.12.2022 ó 808 Einwohner

31.12.2023 ó 826 Einwohner

Einwohnerzuwachs Markt Geroda gesamt, mit den Ortsteilen Geroda und Platz: 2,10 %.

#### Geroda separat:

31.12.2019 ó 518 Einwohner

31.12.2020 ó 528 Einwohner

31.12.2021 ó 513 Einwohner

31.12.2022 ó 521 Einwohner

31.12.2023 ó 546 Einwohner

Einwohnerzuwachs für den Ortsteil Geroda separat: + 5,4 %

Platz separat:

31.12.2019 ó 291 Einwohner

31.12.2020 ó 294 Einwohner

31.12.2021 ó 289 Einwohner

31.12.2022 ó 287 Einwohner

31.12.2023 ó 280 Einwohner

Einwohnerückgang für den Ortsteil Platz separat: -3,78 %

Insgesamt zeigt sich für den Markt Geroda im Verlauf der zurückliegenden fünf Jahre in Bezug auf den Bevölkerungszuwachs ein positiver Einwohnertrend mit einer Zunahme in Höhe von + 2,10 %. Dabei bleibt darauf hinzuweisen, dass das eben genannte Bevölkerungswachstum einzig auf die Bevölkerungszunahme im Ortsteil Geroda zurückzuführen ist. Demgegenüber steht der Bevölkerungsrückgang im Ortsteil Platz.

Ein positiver Faktor, welcher das Bevölkerungswachstum voran bringt, ist im bayerischen Geroda die verkehrsstrategische günstige Lage des Ortes in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A7, welche die Verbindungssachse zwischen den Städten Fulda und Würzburg herstellt. Hinzu kommt, dass die Städte Schweinfurt, Bad Kissingen und Bad Neustadt mit den dort vorhandenen Arbeitsplatzangeboten in einer überschaubaren Distanz von ca. 45 - 50 km von Geroda entfernt liegen. An öffentlichen Bildungseinrichtungen gibt es in Geroda zumindest einen Kindergarten. Für den Schulbesuch müssen die Kinder und Jugendlichen den Markt Geroda verlassen und auf das Bildungsangebot der Grund- und Mittelschule im Markt Schondra (ca. 4 km entfernt) bzw. die Realschule und das Gymnasium in Bad Brückenau (ca. 10 km Distanz) zugreifen. In Hinblick auf Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs gibt es in Geroda einen Lebensmittelhändler und einen Getränkemarkt. Ein Gaststättenbesuch ist im Ort ebenfalls möglich. Die medizinische Versorgung ist durch die umliegenden Orte, wie z.B. Bad Brückenau, gegeben. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann Geroda per Bus angefahren werden; allerdings ist der Busfahrplan mit zeitlichen Einschränkungen behaftet. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass Geroda zwar abseits der größeren Zentren, jedoch malerisch im Naturpark der bayerischen Rhön gelegen ist und bei privater PKW-Nutzung gut zu erreichen werden kann. Für Freizeitaktivitäten bieten sich die landschaftlich reizvolle Umgebung und ggf. auch das örtlich vorhandene Vereinsangebot an.

## **Grundstück**

### **Größe**

Entsprechend Grundbuchauszug und Angaben des Flurstücks- und Eigentümersnachweises aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen, mit Außenstelle Bad Neustadt/S., besitzt das Grundstück in 97779 Geroda ó Im Neuland 6, eine amtliche Fläche von 837 m<sup>2</sup>. Als tatsächliche Nutzung ist für das Flurstück 452/6 im Grundbuch šGebäude- und Freiflächeö eingetragen.

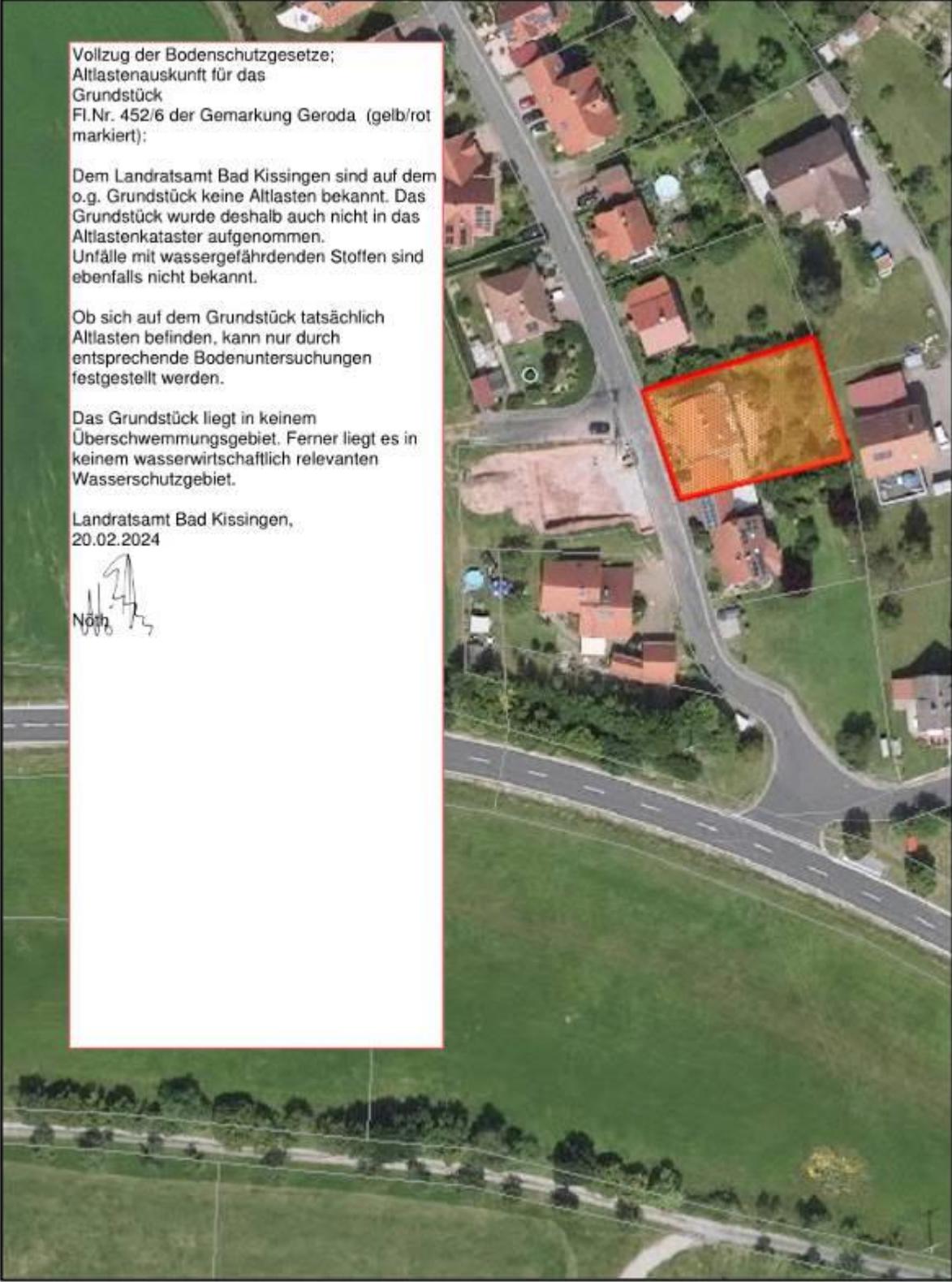
### **Gestalt**

Das Flurstück 452/6 besitzt annähernd die Form eines Rechtecks.

### **Topographie**

Das Gelände des Flurstücks 452/6 fällt von West nach Ost.

## Altlasten



Vollzug der Bodenschutzgesetze;  
Altlastenauskunft für das  
Grundstück  
Fl.Nr. 452/6 der Gemarkung Geroda (gelb/rot  
markiert):

Dem Landratsamt Bad Kissingen sind auf dem  
o.g. Grundstück keine Altlasten bekannt. Das  
Grundstück wurde deshalb auch nicht in das  
Altlastenkataster aufgenommen.  
Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind  
ebenfalls nicht bekannt.

Ob sich auf dem Grundstück tatsächlich  
Altlasten befinden, kann nur durch  
entsprechende Bodenuntersuchungen  
festgestellt werden.

Das Grundstück liegt in keinem  
Überschwemmungsgebiet. Ferner liegt es in  
keinem wasserwirtschaftlich relevanten  
Wasserschutzgebiet.

Landratsamt Bad Kissingen,  
20.02.2024

Nöth

**Fachinformationssystem Naturschutz**  
Geobasisdaten Copyright: Bayerische Vermessungsverwaltung

Maßstab 1:1.000 - 1 cm entspricht 10,00 m  
50 m

## **Bebauung**

### **Baujahr**

#### **Historie des Anwesens auf dem Flurstück 452/6**

**1997:** §Wohnhaus-Neubau mit Garageö.

## **Konzeption**

### **Wohnhaus:**

Wohnhaus voll unterkellert.

Keller laut Baueingabeplanung von 1997 gemauert; der darüber errichtete Wohnbereich in Holzrahmenbauweise ausgeführt.

Raumaufteilung Erdgeschoss stimmt überwiegend mit Eingabeplanung von 1997 überein ó zentraler Eingangsbereich von Straßenseite §Im Neulandö auf der Westseite von Flurstück 452/6; von Eingangsdielen im EG Zugang zu allen Räumen des EG; im EG befinden sich Küche, Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon auf der Ostseite, Kinderzimmer und separates Gäste - WC.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut. Darin untergebracht sind der Schlafbereich mit insgesamt drei Schlafzimmern sowie ein Tageslichtbad, ausgestattet mit Dusche, Eckbadewanne, Waschbecken und WC.

Das Kellergeschoss ist in weitgehender Übereinstimmung mit Eingabeplanung ausgeführt und besteht aus einem Heizungstechnikraum mit Öltanklager (Kunststoff), sowie Waschküche, Abstellraum und einem weiteren Kellerraum. Über einen Stichflur im Keller ist auch der Garten auf der Ostseite direkt zugänglich. Der umlaufende Holzbalkon im Erdgeschoss auf der Nord-/u. Ostseite des Wohnhauses wurde abweichend von der Baueingabeplanung errichtet.

### **PKW - Garage:**

Doppel ó PKW-Garage, massiv ausgeführt, voll unterkellert. Mit dem PKW ist die Garage straßenseitig von der Westseite des Anwesens befahrbar. Der unterkellerte und als Werkstatt genutzte Bereich ist von der Gartenseite aus zugänglich.

## **Fundamentierung**

Entsprechend Begutachtung durch Augenschein zum Zeitpunkt der Ortsbegehung am 19.01.2024 frostfreie und tragfähige Gründung der Fundamente (Streifen- u. Einzelfundamente).

## **Bodenplatten**

Wohnhaus: betoniert.

PKW-Doppelgarage: betoniert.

## **Außenwände**

Wohnhaus:

Laut Angabe Baueingabeplanung von 1997 ó 17,5 cm Holzkonstruktion mit Isolierung und beidseitiger Beplankung.

PKW-Doppelgarage: laut Baueingabeplanung von 1997 gemauert in 24 cm Hohlblock.

### **Innenwände**

#### Wohnhaus:

Laut Angabe Baueingabeplanung von 1997 ó 10 cm Holzkonstruktion mit Isolierung und beidseitiger Beplankung.

Im Kellergeschoss laut Planunterlagen von 1997 teilweise Mauerwerk der Dicke 24 cm.

#### PKW - Doppelgarage:

Keine Zwischenwände.

### **Geschoßdecke**

#### Wohnhaus:

Laut Baueingabeplanung von 1997 ó Stahlbeton bzw. Holz.

#### PKW - Doppelgarage:

Betoniert.

### **Treppen**

#### Wohnhaus:

Holztreppe.

#### PKW - Doppelgarage:

Existiert nicht.

### **Dach**

Wohnhaus: Dachform ó Satteldach mit Ziegeleindeckung, eingedeckt mit Flachdachpfannen rot, Dach gedämmt.

#### PKW - Doppelgarage:

Dachform Satteldach, Dachziegeleindeckung. Mit Wellplatten überdachte Zugangstür im Bereich der Garagenordflanke.

### **Heizung**

Bei der Ortsbegehung, welche am 19.01.2024 stattgefunden hat, wurde kein Energieausweis vorgelegt.

#### Wohnhaus:

Ölzentralheizung ó siehe Messbescheinigung unten. Zusätzlich Grundofen im Wohn-/Esszimmerbereich, welcher sich im Erdgeschoss befindet. Garage unbeheizt.

Anschrift des Schornsteinfegerbetriebes <div style="border: 1px solid black; height: 60px; width: 100%;"></div>	Datum der Arbeitsausführung: 01.09.2023 R <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
<div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>	Ausfertigung für den Betreiber Betreiber/Aufstellungsort der Anlage: 11 - 12 - 6 / 1-001  97779 Geroda Im Neuland 6 Gebäudeteil: Öl-Hz im Keller

<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. Juni 2009 (BGBl. I S. 1292), nach Verordnungen nach §1 Absatz 1 Satz 3 SchfHwG oder der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen 1. BImSchV vom 26. Januar 2010, BGBl. I S.38)
----------------------	---

Wärmetauscher: Hersteller, Typ, Herstell.-Nr. Errichtung	Leistungsbereich	Nennleistung
Weishaupt, WTU 2011, 01/1997		21 kW
Brenner: Hersteller, Typ, Herstell.-Nr. Errichtung	Brennerart	Leistungsbereich Brennstoff
Weishaupt, WL 10-B, 1997	mit Gebläse	1.4 - 3.04 kg/h Heizöl EL
Feuerstättenart	Art der Anlage	
Zentrale FST	Heizung m. Brauchwasser B23	
Herstellerbescheinigung nach §6 1. BImSchV <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	4.7 %	
äußerer Zustand	✓	an anderer Stelle	✓	unverdünnter CO-Gehalt	2 ppm	
<input type="checkbox"/> Folgende Mängel wurden festgestellt:						
					O <sub>2</sub> -Differenz Ringspalt	-
					Lufttemperatur Ringspalt	-
					Druckdifferenz im Ringspalt	-
					<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden keine Mängel festgestellt.	
<input type="checkbox"/> Die Mängel stellen z. Zt. noch keine unmittelbare Gefahr dar, eine Überprüf. durch einen Fachbetrieb wird empfohlen. <input type="checkbox"/> Die Mängel sind aus Sicherheitsgründen zu beseitigen. <input type="checkbox"/> Aufgrund der festgestellten Mängel ist eine zusätzliche Überprüfung der Feuerungsanlage erforderlich.						

<b>Messergebnis gemäß 1. BImSchV:</b>		Grenzwerte:	Rußzahl	1	CO-Gehalt	1300 mg/kWh	
			Ölderivate	keine	Abgasverlust	11.0 %	
Rußzahl-Einzelwerte	0 0 0	Rußzahl-Mittelwert	0	Ölderivate	keine	CO-Gehalt	3 mg/kWh
Wärmeträgertemperatur	60 °C	Verbrennungslufttemperatur	27 °C	Abgastemperatur	166 °C		
Sauerstoffgehalt im Abgas	4.7 %	Druckdifferenz	-11.0 Pa	Abgasverlust	7 %		
<input checked="" type="checkbox"/> Das Messergebnis entspricht der Verordnung.					Messunsicherheit	1.0 %	
<input type="checkbox"/> Das Messergebnis entspricht nicht der Verordnung, weil					<input type="checkbox"/> Abgasverluste über 11.0 % <input type="checkbox"/> Rußzahl über 1 <input type="checkbox"/> Ölderivate im Abgas <input type="checkbox"/> CO über 1300 mg/kWh		
Der Betreiber ist verpflichtet, die notwendigen Verbesserungsmaßnahmen an der Anlage zu treffen.							
Bemerkungen:							

Messgeräte-Identifikationsnummer(n)	MR0000312139BY70523, BMRZM0007213BY70523
-------------------------------------	--

20.02.2024 Datum	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.
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 40px;"></div> Unterschrift des Schornsteinfegers	

\* Sämtliche Rechtsvorschriften dieser Bescheinigung beziehen sich auf die jeweils geltende Fassung.

### **Sanitär/Warmwasser**

#### Wohnhaus:

Separates Gäste WC im Erdgeschoss mit Fensterlüftung. Im ausgebauten Dachgeschoss ein Tageslichtbad mit Dusche, Eckbadewanne, Waschbecken und WC.

#### PKW - Doppelgarage:

Existiert nicht.

### **Elektrik**

#### Wohnhaus:

Aus der Zeit der Erbauung, ca. im Jahr 1997.

#### PKW - Doppelgarage:

Aus der Zeit der Erbauung, ca. im Jahr 1997. Garagentore elektrisch zu öffnen.

### **Fenster**

#### Wohnhaus:

Überwiegend Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung.

#### PKW-Doppelgarage:

Analog Wohnhaus.

### **Türen**

#### Wohnhaus:

EG ó Straßenseitiger Hauszugang an Westseite des Wohnhauses, in Form eines kleinen, dem Wohnhaus vorgesetzter Vorbaus, dessen Hauseingangstüre als verglaste Holzrahmentür ausgeführt ist.

KG ó Türe zum Außenbereich Ost mit Lichtausschnitten.

Im Innenbereich überwiegend Holztüren

#### PKW - Doppelgarage:

Garagentore ó Schwingtore aus Metall, elektrisch bedienbar.

Zugangstür zur Werkstatt von der Ostseite (Gartenseite). Zusätzliche Tür zum PKWó

Abstellbereich von der Nordseite der Garage über einen mit Wellplatten überdachten Zugang.

### **Fußbodenbeläge**

#### Wohnhaus:

EG: überwiegend gefliest.

DG: Nassbereich gefliest, ansonsten überwiegend Laminat in Holzoptik.

KG: überwiegend gefliest.

#### PKW-Doppelgarage:

Im PKW-Zufahrtsbereich, soweit erkennbar, gefliest. In der darunter liegenden Werkstatt, soweit erkennbar, Betonrohfußboden.

### **Wandverkleidung innen**

#### Wohnhaus:

Verputzt, tapeziert, gefliest.

#### PKW-Doppelgarage:

Überwiegend unverkleidet, ggf. gestrichen.

### **Deckenverkleidungen**

#### Wohnhaus:

Überwiegend verputzt, tapeziert.

#### PKW-Doppelgarage:

Soweit erkennbar unverkleidet, ggf. gestrichen.

### **Fassade**

#### Wohnhaus:

Verputzt.

#### PKW - Doppelgarage:

Verputzt.

#### Vorbau an Garagenostflanke (Gartenseite):

Holz.

### **Hausschwamm**

Das Vorhandensein von Hausschwamm wurde bei der Ortsbegehung, am 19.01.2024 nicht konstatiert.

### **Schimmelpilz**

Das Vorhandensein von Schimmelpilz wurde bei der Ortsbegehung, am 19.01.2024 nicht konstatiert.

### **Sonstige Einbauten/Maschinen**

Keine Angaben.

### **Gewerbebetrieb**

Existiert nicht.

### **Außenbereich**

Pflaster, Steinplatten im Terrassenbereich, sowie Grünflächen. Der mit Wellplatten überdachte Holzvorbau, an der Garagenostflanke, sowie der mit Wellplatten überdachte Bereich zwischen Wohnhaus und Garagenordseite wird in der Bewertung den Außenanlagen zugeordnet. Der im Bereich des Erdgeschosses entlang der Gebäudeost-/u. Nordseite umlaufende Balkon ist ebenfalls weitgehend überdacht. Der Balkon des Dachgeschosses an der Nordseite des Wohnhauses ist nicht überdacht.

### **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:

Gebäudehülle ist gemäß der Begutachtung durch Augenschein am 19.01.2024 intakt. Hinweis der Eigentümer am Ortstermin auf ein undichtes Fenster im Dachgeschossbereich.

#### PKW -Doppelgarage:

Gebäudehülle ist gemäß der Begutachtung durch Augenschein am 19.01.2024 intakt.

### **Zustand Dach**

#### Wohnhaus:

Gemäß der Begutachtung durch Augenschein am 19.01.2024 regensicher.

#### PKW-Doppelgarage:

Gemäß der Begutachtung durch Augenschein am 19.01.2024 regensicher.

#### Vorbau an Garagenostflanke u. Überdachung an Nordseite von Garage:

Gemäß der Begutachtung durch Augenschein am 19.01.2024 regensicher.

### **Zustand Heizung**

Laut Angabe der Eigentümer am Ortstermin bedarf der Kamineinsatz des Austauschs. Genauere Untersuchungen hätten den Gutachtenrahmen überschritten und erfordern das Hinzuziehen eines Sachverständigen für Bauschäden bzw. das Konsultieren einer entsprechenden Heizungsfachkraft/Ofenbauers.

### **Zustand Außenanlagen**

Leichter bis mittlerer Wartungsstau im Bereich der Gartenanlagen. Von Eigentümerseite wurde der Hinweis gegeben, dass der im Erdgeschoss entlang der Nord-/u. Ostflanke umlaufende Balkon in Teilen sanierungsbedürftig sei und sich gesetzt habe. Aufgrund der winterlichen Witterungsverhältnisse war eine umfassende Inaugenscheinnahme am Ortstermin nicht möglich. Genauere Untersuchungen hätten den Gutachtenrahmen überschritten und erfordern das Hinzuziehen eines Sachverständigen für Bauschädenó ggf. Schreiners.

### **Zustand innen**

Tierhaltung im Innenbereich ó bei der Begehung am 19.01.2024 entsprechende Geruchsfeststellung.

## **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 Ertragszielung 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 452/6 in 97779 Geroda, Im Neuland 6, umfasst eine Fläche von **837 m<sup>2</sup>**.

Die Bodenwertermittlung wird durchgeführt auf der Grundlage des im Bayernatlas hinterlegten Bodenrichtwertes (vgl.

[https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/index.html?bgLayer=atkis\\_sw&topic=pl\\_bau&layers=43df73e1-e2be-4034-83da-791f716fc394,26d2b2b8-3944-4a49-aec2-59f827d9aa9e,e0d3ec70-007a-11e0-be74-0000779eba3a,a818e80e-78b7-4b21-8c15-d5f8abe6c420&zoom=14.587084221675843&lang=de&E=563456.22&N=5570349.05&catalogNodes=1322,14,1](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/index.html?bgLayer=atkis_sw&topic=pl_bau&layers=43df73e1-e2be-4034-83da-791f716fc394,26d2b2b8-3944-4a49-aec2-59f827d9aa9e,e0d3ec70-007a-11e0-be74-0000779eba3a,a818e80e-78b7-4b21-8c15-d5f8abe6c420&zoom=14.587084221675843&lang=de&E=563456.22&N=5570349.05&catalogNodes=1322,14,1), Zugriff am 20.02.2024 um 16:25 Uhr), sowie telefonischer Rücksprache mit

dem Gutachterausschuss des Landkreises Bad Kissingen, Herr Klenkert, am 19.02.2024.

Hieraus generiert sich in Geroda innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen (§30 BauGB) ein Wert in Höhe von 40,00 €/m<sup>2</sup>. Für das Flurstück 452/6 ergibt sich somit ein

Bodenwert wie folgt:

$$837 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ €/m}^2 = 33.480 \text{ €}$$

Der Bodenwert wird gerundet mit **33.000 €** festgestellt.

### **Sachwertwertermittlung**

### **Bauwert Wohnhaus**

Kostenkennwert ó freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss ó Typ 1.01 ó Standardstufe 2/3 - 807 €/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 Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024 liegt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein voll unterkellertes Einfamilienwohnhaus. Daran herangebaut ist eine PKW ó Doppelgarage, welche ebenfalls voll unterkellert ist und als Werkstatt genutzt wird. Weitere Aufbauten, welche im Gartenbereich errichtet worden sind, werden den Gartenanlagen zugerechnet. 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 Bad Kissingen, Herr Klenkert, am 20.02.2024, ist jedoch kein Regionalfaktor hinterlegt ó es wird empfohlen in der Berechnung einen Regionalfaktor in Höhe von 1,0 anzusetzen. Der Herstellungswert der baulichen Anlagen in Höhe von 807 €/m<sup>2</sup> bleibt somit unverändert. 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 2/3 maßgebend.

---

Unter Berücksichtigung von Hausart, Hauskonzeption und Gebäudestandard der Stufe 2/3 ergibt sich für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der ImmoWertV21, Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1), eine 70-jährige Gesamtnutzungsdauer.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des auf dem Flurstück 452/6 errichteten Bereichs des Wohnhauses ohne Garage errechnet sich zu **280,86 m<sup>2</sup>**.

Preisindex IV. Quartal 2023 (Basisjahr 2015 = 100) 161,3

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, IV. Quartal 2023 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>, IV/ 2023).

Die Indizierung der Normalherstellungskosten wird folgendermaßen vorgenommen:

Index zum Wertermittlungsstichtag, dem 19.01.2024 (Basisjahr 2015 = 100)  
\_\_\_\_\_ x NHK 2010 =

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

Gebäudetyp 1.01 ó EFH unterkellert ó Kostenkennwert 807 p/m<sup>2</sup> incl. Berücksichtigung angesetzter Regionalfaktor 1,0.

Indizierte Normalherstellungskosten:

161,3  
\_\_\_\_\_ x 807 p/m<sup>2</sup> = 1,79 x 807 = 1.444,53 p/m<sup>2</sup>

90,1

BGF Wohnhaus = **280,86 m<sup>2</sup>**

Herstellungswert der baulichen Anlage gesamt:  
280,86 m<sup>2</sup> x 1.444,53 p/m<sup>2</sup> = 405.710,70 p

Der Herstellungswert der baulichen Anlage des Wohnhauses wurde gerundet zu **405.000 €** festgestellt.

Ausstattungsstandard 2/3

**Historie:**

**Wohnhaus**

**Ca. 1997:** †Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage

**Alterswertminderung des Wohnhauses**

Wertermittlungstichtag im Jahr 2024  
Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre  
0 † 1 Modernisierungspunkte † nicht modernisiert.

Relatives Alter = Alter/Gesamtnutzungsdauer (GND) x 100 = 27/70 x 100 % = 39,00 % < 60 %.

Restnutzungsdauer = GND † Alter = 70 † 27 = 43 Jahre

Wertminderung wegen Alters linear, vgl. ImmoWertV21 § 38:

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

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{(70 - 43) \times 100}{70}$$

Alterswertminderung in % = 39,00 %

Der Wert der baulichen Anlage wird aufgrund des Alters um 39,00 [%] ihres Wertes gemindert.

Berechnung des geminderten Gebäudewertes:

Geminderter Gebäudewert = Unverminderter Gebäudewert † Wertminderung [%] x  
unverminderter Gebäudewert

Geminderter Gebäudewert = 405.000 € - 39,00 [%] x 405.000 €

Geminderter Gebäudewert = 247.050,00 €

Die **alterswertgeminderten Herstellungskosten** des Wohnhauses betragen gerundet **247.000 €**.

## **PKW - Doppelgarage, Baujahr ca. 1997**

Kostenkennwert ó PKW - Doppelgarage in Massivbauweise ó Gebäudetyp 14.1, überwiegend Standardstufe 4 - 485 €/m<sup>2</sup>.

Korrekturfaktoren:

Korrekturfaktor Regionalfaktor - KF = 1,00

BGF ó PKW-Doppelgarage = ca. 79,66 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 IV. Quartal 2023 (Basisjahr 2015 = 100)

161,3

(vgl.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, IV/ 2023).

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 19.01.2024 (Basisjahr 2015 = 100)

\_\_\_\_\_ x NHK 2010 =

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

Indizierte Normalherstellungskosten:

161,3

\_\_\_\_\_ x 485,00 €/m<sup>2</sup> = 1,79 x 485,00 = 868,15 €/m<sup>2</sup>

90,1

Die indizierten Normalherstellungskosten betragen 868,15 €/m<sup>2</sup>.

BGF<sub>PKW - Doppelgarage</sub> = ca. 79,66 m<sup>2</sup>

Herstellungswert der baulichen Anlage gesamt:

79,66 m<sup>2</sup> x 868,15 €/m<sup>2</sup> = 69.156,83 €

Der Herstellungswert der PKW - Doppelgarage wurde gerundet zu **69.000 €** festgestellt.

überwiegend Ausstattungsstandard 4

### **Historie:**

**Ca. 1997:** Erbauung.

Sanierungsmaßnahmen.

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

Wertermittlungsstichtag: 19.01.2024

Gesamtnutzungsdauer Garage für 2 PKW (GND) gemäß ImmoWertV21 Anlage I = 60 Jahre. Garagenalter = 2024 - 1997 = 27 Jahre.

Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) = 33 Jahre (rel. Alter = Alter/GND = 27/60=45,00% < 60%)

RND = GND - Alter = 60 - 27 = 33 Jahre

Die Restnutzungsdauer beträgt gerundet 33 Jahre.

### **Alterswertminderung der PKW - Doppelgarage**

Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024

Gesamtnutzungsdauer (GND) 60 Jahre

Wertminderung wegen Alters linear, vgl. ImmoWertV21 § 38:

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

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{(60 - 33)}{60} \times 100$$

Alterswertminderung in % = 45,00 %

Der Wert der baulichen Anlage wird aufgrund des Alters um 45,00 [%] ihres Wertes gemindert.

Berechnung des geminderten Gebäudewertes:

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

Geminderter Gebäudewert = 69.000 € - 45,00 [%] x 69.000 €

Geminderter Gebäudewert = 37.950,00 €

Die **alterswertgeminderten Herstellungskosten** der Doppelgarage betragen gerundet **37.000 €**.

**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 (BJ ca.1997)	<b>247.000 €</b>
Alterswertgeminderte Herstellungskosten Doppelgarage (BJ ca. 1997)	<b>37.000 €</b>
Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen	<b>0 €</b>
<b>Bodenwert</b>	<b><u>33.000 €</u></b>
<b>Vorläufiger Sachwert NHK 2010</b>	<b><u>317.000 €</u></b>

**Marktanpassung**

**Sachwertfaktor:** - 20 % - **63.400 €**

Geroda liegt im Landkreis Bad Kissingen und grenzt in nord-/östlicher Richtung in ca. 70 km Entfernung an das Bundesland Thüringen. Sowohl die räumliche Nähe zum benachbarten Bundesland als auch die annähernd übereinstimmende Kaufkraft legen Zugriff und Anlehnung an die vom Gutachterausschuss des Freistaates Thüringen veröffentlichten Daten zu Sachwertfaktoren für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl, nahe. Dies umso mehr, als nach telefonischer Angabe des Gutachterausschusses des Landkreises Bad Kissingen, Herr Klenkert, am 20.02.2024 keine zutreffenden Sachwertfaktoren zur Berücksichtigung der Marktanpassung zur Verfügung stehen. Bei der genannten Veröffentlichung des Gutachterausschusses des Freistaates Thüringen, welcher die Bezeichnung §Sonstige Daten der Wertermittlung - Sachwertfaktoren 2023<sup>ö</sup> trägt, wird Bezug genommen zu örtlich anzusetzenden Bodenwerten (40 €/m<sup>2</sup>), dem vorläufigen Sachwert (ca. 317.000 €) sowie zur städtischen bzw. dörflichen Lage des Bewertungsobjekts. In Anlehnung an die vom Gutachterausschuss des Bundeslandes Thüringen herausgegebenen Sachwertfaktoren und ganzheitlicher Betrachtung, sowie sachverständiger Würdigung der ländlichen Situation vor Ort, generiert sich ein Sachwertfaktor mit einem Wert in Höhe von 0,80 für die weitere Berechnung.

---

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert** **253.600 €**

<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> Aus Tierhaltung im Innenbereich und Wartungsstau	<b>- 3.000 €</b>
<hr/>	
Gesamtsumme der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale	<b><u>-3.000 €</u></b>
<hr/>	
<b><u>Sachwert (Verkehrswert)</u></b>	<b><u>250.600 €</u></b>

### **Sachwert (Verkehrswert) FL.-Nr.: 452/6**

Der Sachwert des Flurstücks 452/6 beträgt gerundet insgesamt **250.000 €**.

### **Ertragswertermittlung**

#### **Wohnhaus:**

In der nachfolgenden Ertragswertberechnung wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt einer nachhaltigen Vermietbarkeit zugeführt wird, in welcher marktübliche Erträge erzielt werden. Es gehen in die Berechnung Wohnflächen ein, bei welchen davon ausgegangen wird, dass sie in einen Zustand der nachhaltigen Vermietbarkeit versetzt worden sind (ca. 116 m<sup>2</sup> - 7,10 €/m<sup>2</sup>). Die genannte Wohnfläche des Wohnhauses wurde der genehmigten Baueingabe aus dem Jahr 1997 entnommen.

Hieraus ergeben sich für das Wohnhaus erzielbare Mieterträge wie folgt:

Kaltmiete Wohnraum: ca. 116,00 m<sup>2</sup> x 7,10 €/m<sup>2</sup>Mt. = 823,60 €/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 ó 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 22.02.2024 um 12:53 Uhr)

Alter Indexwert Stand Januar 2021 = 101

Neuer Indexwert Stand Januar 2024 = 117,6

Für den prozentualen Erhöhungsbetrag gilt die Formel:

$$\left[ \frac{\text{neuer Indexwert}}{\text{altem Indexwert}} \times 100 \right] - 100 =$$
$$\left[ \frac{117,6}{101} \times 100 \right] - 100 = 16,44 \%$$

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 p/Jahr + 298 p/Jahr x 16,44 % = Verwaltungskosten angepasst  
298 p/Jahr + 48,99 = Verwaltungskosten angepasst  
346,99 p/Jahr = Verwaltungskosten angepasst

Die angepassten Verwaltungskosten betragen 346,99 p/Jahr

2.) Instandhaltungskosten: 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche x 11,70 p/m<sup>2</sup>Jahr = 1.357,20 p/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

1.357,20 p/Jahr + 1.357,20 p/Jahr x 16,44 % = Instandhaltungskosten angepasst

1.357,20 p/Jahr + 223,12 p/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst

1.580,32 p/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst

Die angepassten Instandhaltungskosten betragen 1.580,32 p/Jahr

3.) Mietausfallwagnis: 823,60 p/Mt x 12 Mt x 0,02 = 197,66 p/Jahr

Bewirtschaftungskosten gesamt/Jahr = 346,99 p/Jahr + 1.580,32 p/Jahr + 197,66 p/Jahr =  
2.124,97 p/Jahr

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (vgl. ImmoWertV21 - Anlage 1)

Liegenschaftszinssatz: 2,5 %

Bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes kann nur auf wenig Datenmaterial Bezug genommen  
werden, so dass sich die Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze des Immobilienverbandes  
Deutschland (IVD) Stand: Januar 2024, anbieten. Darin werden für den Gebäudetyp A2  
šfreistehendes 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 2,5 %.

Bodenwert: 33.000,00 p

Restnutzungsdauer: 43 Jahre.

Vervielfältiger/Zeitrentenbarwertfaktor: gemäß ImmoWertV 21 § 34

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

$q = 1 + LZ$

$n = \text{Restnutzungsdauer} = 43 \text{ Jahre}$

$KF = 26,16$

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

Jährlicher marktüblicher Rohertrag:

Rohertrag der baulichen Anlagen pro Jahr = 823,60 p/Mt \* 12 Mt = 9.883,20 p/Jahr

Bewirtschaftungskosten gesamt: - 2.124,97 p/Jahr

**Jährlicher Reinertrag** **7.758,23 p/Jahr**

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

$33.000 \text{ p} \times (823,60 \text{ p} / (823,60 + 130)) \times 2,5 \% = - 712,53 \text{ p/Jahr}$

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

---

**Reinertrag der baulichen Anlagen =** **7.045,70 p/Jahr**

Kapitalisierungsfaktor = 26,16

(bei einer Restnutzungsdauer von 43 Jahren und Liegenschaftszinssatz 2,50 %)

---

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

**Ertragswert der baulichen Anlage**

**des Wohnhauses** **= 7.045,70 p/Jahr x 26,16 = 184.315,51 p**

Der Ertragswert des Wohnhauses beträgt gerundet **184.000 p.**

### **PKW - Doppelgarage:**

Angesetzte Garagenmiete = 130,00 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 22.02.2024 um 14:57 Uhr)

Alter Indexwert Stand Januar 2021 = 101

Neuer Indexwert Stand Januar = 117,6

Für den prozentualen Erhöhungsbetrag gilt die Formel:

$[(\text{neuer Indexwert} : \text{altem Indexwert}) \times 100] - 100 =$   
 $[(117,6 : 101) \times 100] \text{ ó } 100 = 16,44 \%$

Die angepassten Verwaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

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

78 p/Jahr + 78 p/Jahr x 16,44 % = Verwaltungskosten angepasst

78 p/Jahr + 12,82 = Verwaltungskosten angepasst

90,82 p/Jahr = Verwaltungskosten angepasst

Die angepassten Verwaltungskosten betragen **90,82 p/Jahr.**

2.) Instandhaltungskosten= 88 €/Jahr (Stand 01.01.2021) je Garage x 2 = 176 €/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 16,44 % = Instandhaltungskosten angepasst  
 176 €/Jahr + 28,93 €/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst  
 204,93 €/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst  
 Die angepassten Instandhaltungskosten betragen 204,93 €/Jahr

3.) Mietausfallwagnis: 130,00 €/Mt x 12 Mt x 0,02 = 31,20 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten gesamt/Jahr = 90,82 €/Jahr + 204,93 €/Jahr + 31,20 €/Jahr = 326,95 €/Jahr

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

Liegenschaftszinssatz: 2,50 %

Bodenwert: 33.000,00 €

Restnutzungsdauer: 33 Jahre.

Vervielfältiger/Zeitrentenbarwertfaktor: gemäß ImmoWertV 21 § 34

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

$q = 1 + LZ$

n = Restnutzungsdauer = 33 Jahre

KF = 22,29

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

#### Jährlicher marktüblicher Rohertrag:

Rohertrag der baulichen Anlagen pro Jahr = 130,00 €/Mt \* 12 Mt = 1.560,00 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten gesamt: - 326,95 €/Jahr

---

**Jährlicher Reinertrag** **1.233,05 €/Jahr**

#### Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

$33.000 € \times (130,00 / (130,00 + 823,60)) \times 2,5 \% = -112,47 €/Jahr$

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

---

**Reinertrag der baulichen Anlagen = 1.120,58 €/Jahr**

Kapitalisierungsfaktor = 22,29

(bei einer Restnutzungsdauer von 33 Jahren und Liegenschaftszinssatz 2,50 %)

---

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

#### **Ertragswert der baulichen Anlage**

**der PKW-Doppelgarage = 1.120,58 €/Jahr x 22,29 = 24.977,73 €**

Der Ertragswert der unterkellerten Doppelgarage beträgt gerundet **24.000 p**.

**Ertragswertzusammenstellung der baulichen Anlagen des Flurstücks 452/6 gerundet**

**Ertragswert Wohnhaus** **184.000 p**

**Ertragswert PKW - Doppelgarage** **24.000 p**

**Bodenwert** + **33.000 p**

**Vorläufiger Ertragswert** **241.000 p**

Zusätzliche Marktanpassung +/- **0 p**

**Marktangepasster vorläufiger Ertragswert** **241.000 p**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)  
 (Siehe boG oben) - **ca. 3.000 p**

**Summe** **238.000,00 p**

**Ertragswert Flurstück 452/6 gesamt (gerundet) 238.000 p**

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 33.000 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 26.400 p	231.400,00 p	Minus 6.600,00 p	Minus 2,77 %
33.000 p (Ausgangswert)	238.000,00 p	0 p	0%
Bezogen auf den gerundeten Bodenwert in Höhe von 39.600 p	244.600,00 p	Plus 6.600,00 p	Plus 2,77 %

Fazit: Da die relative Veränderung des Ertragswertes bei einer jeweils 20%-igen Veränderung des Bodenwertes mit 2,77 % unter der 7 %-Grenze liegt, ist das Anwesen der Flurnummer 452/6 als nicht bodenwertlastig einzustufen.

Der Ertragswert des Anwesens der Flurnummer 452/6 beträgt gerundet **238.000 p**.

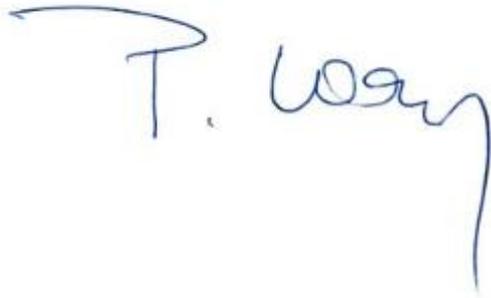
## Verkehrswert

Als maßgebend wird im vorliegenden Fall für die Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren angesehen, da das Anwesen der Flurnummer 452/6 in 97779 Geroda, Im Neuland 6, 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 **250.000 €**.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 19.01.2024 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 22.02.2024

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

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

## **Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen**

### **Literatur zur Wertermittlung**

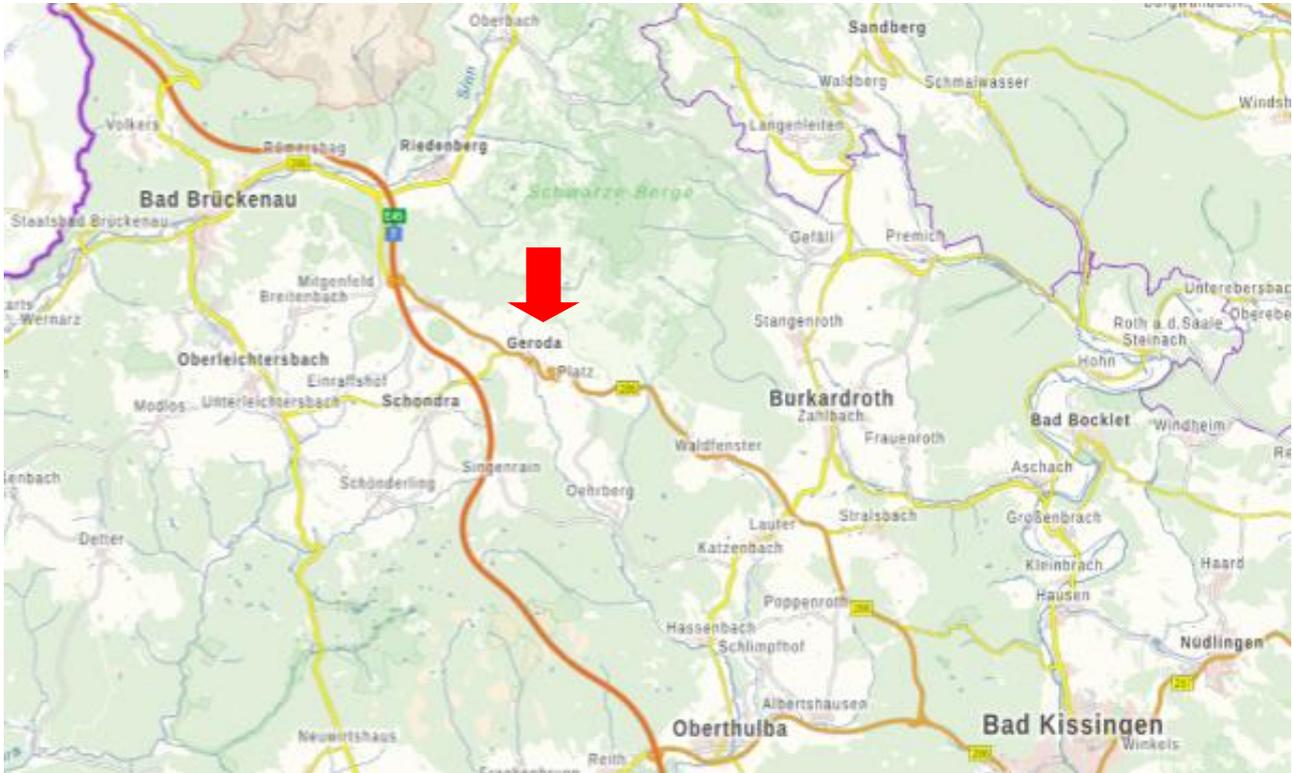
- 1.) Kleiber, Wolfgang:  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Verlag 2020.
- 2.) Rössler, Rudolf; Langner, Johannes ; Simon, Jürgen; Kleiber, Wolfgang:  
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8.Auflage, Luchterhand Verlag 2005.
- 3.) Ross, Franz W.; Brachmann, Rolf:  
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 20.Auflage, Oppermann ó Verlag 2012.
- 4.) Sommer, Götz; Kröll, Ralf:  
Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5.Auflage, Werner Verlag 2017.

### **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 2023.
- 9.) Statistisches Bundesamt:  
Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17 Reihe 4 ó IV. Quartal, Statistisches  
Bundesamt Wiesbaden 2022.
- 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.

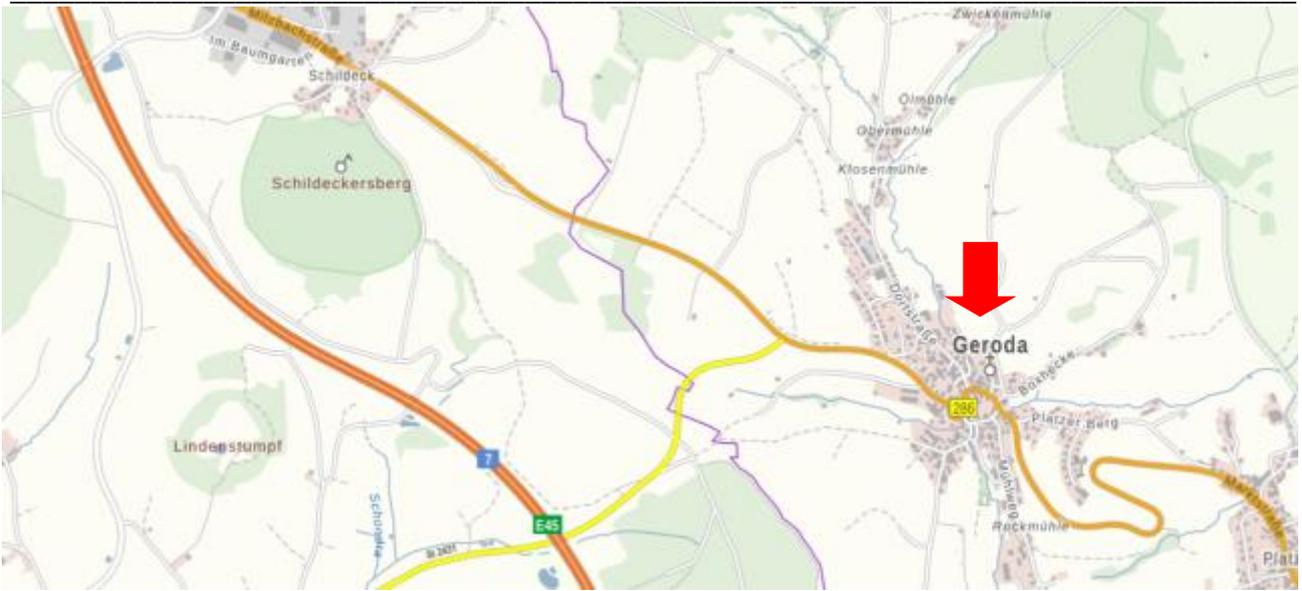
## Anlagen

### Anlage 1: Übersichtskarte



#### Datenquelle:

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?zoom=10&bgLayer=atkis&topic=ba&lang=de&E=562171.23&N=5570389.74&catalogNodes=11>; Zugriff am 31.01.2024.



**Datenquelle:**

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?zoom=10&bgLayer=atkis&topic=ba&lang=de&E=562171.23&N=5570389.74&catalogNodes=11>; Zugriff am 31.01.2024.

## Anlage 2: Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Bad Kissingen**

Im Luitpoldpark 1  
97688 Bad Kissingen

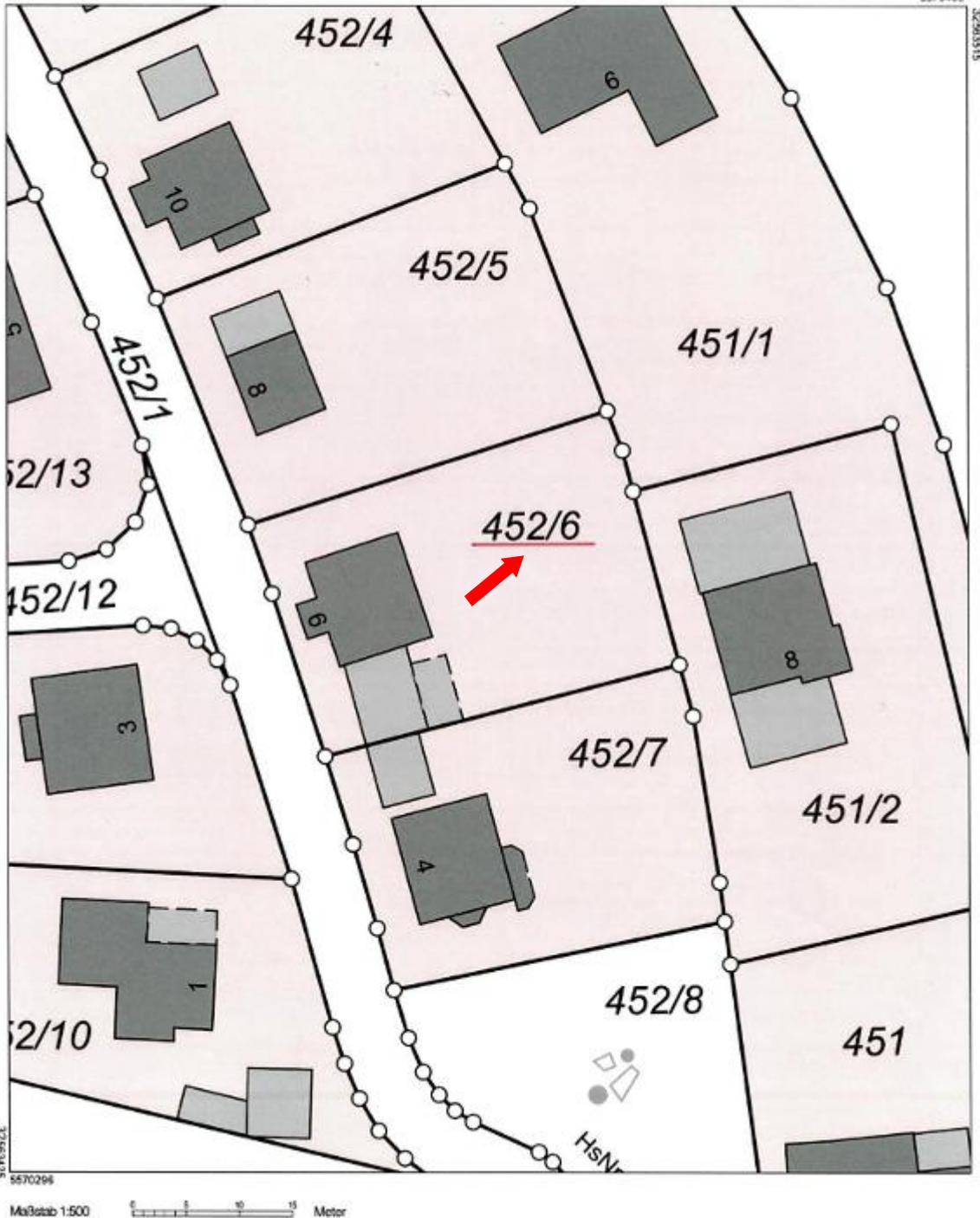
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 500

Erstellt am 18.01.2024

Flurstück: 452/6  
Gemarkung: Geroda

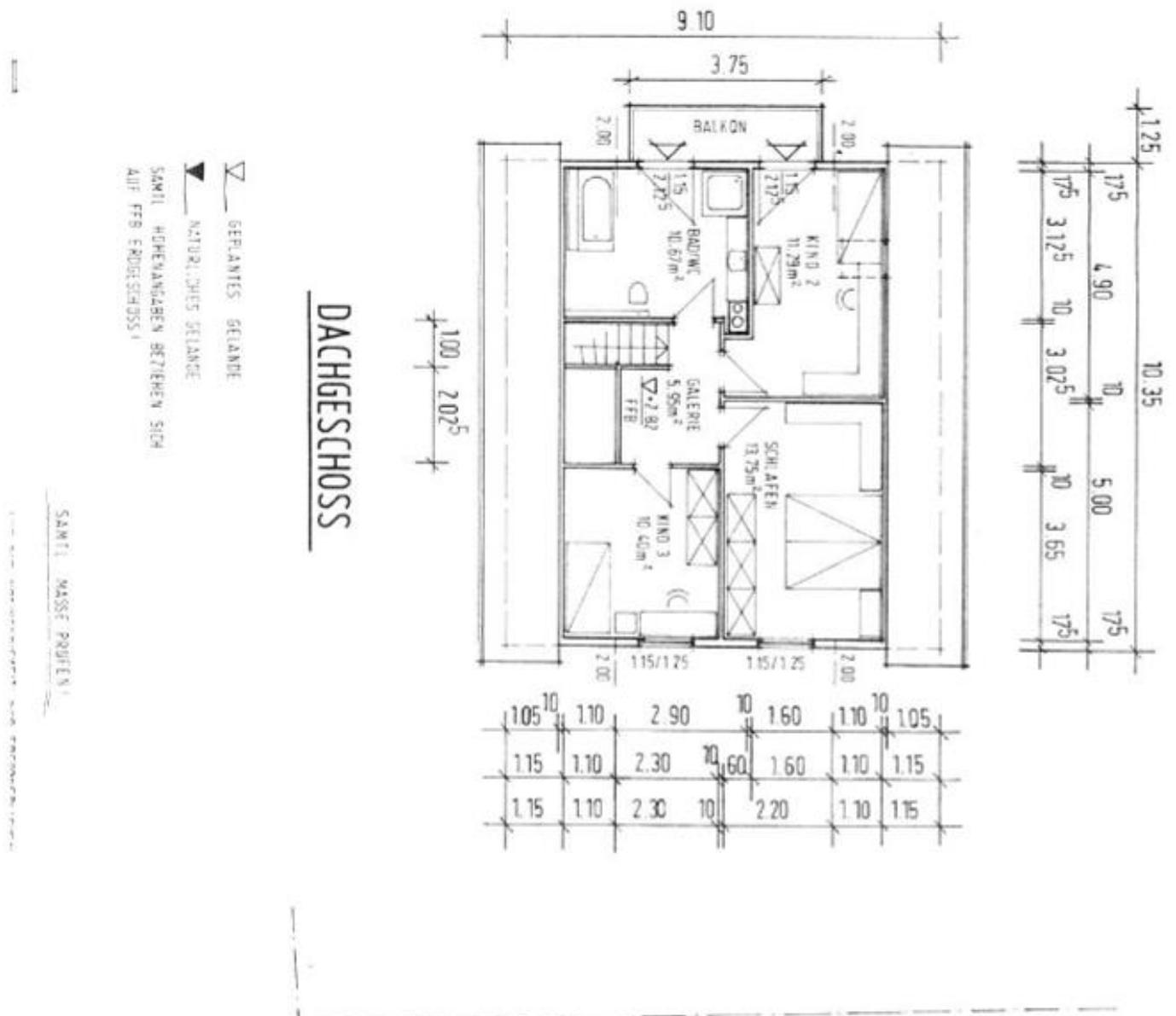
Gemeinde: Markt Geroda  
Landkreis: Bad Kissingen  
Bezirk: Unterfranken



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

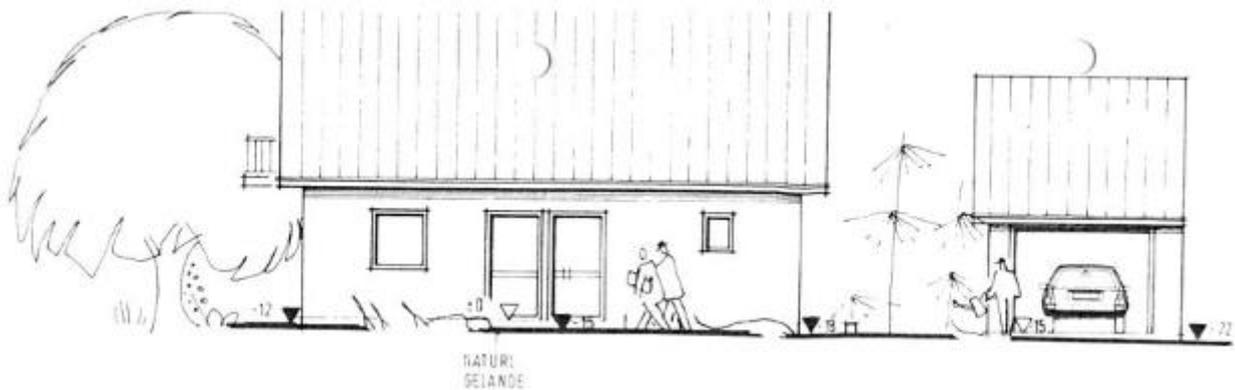




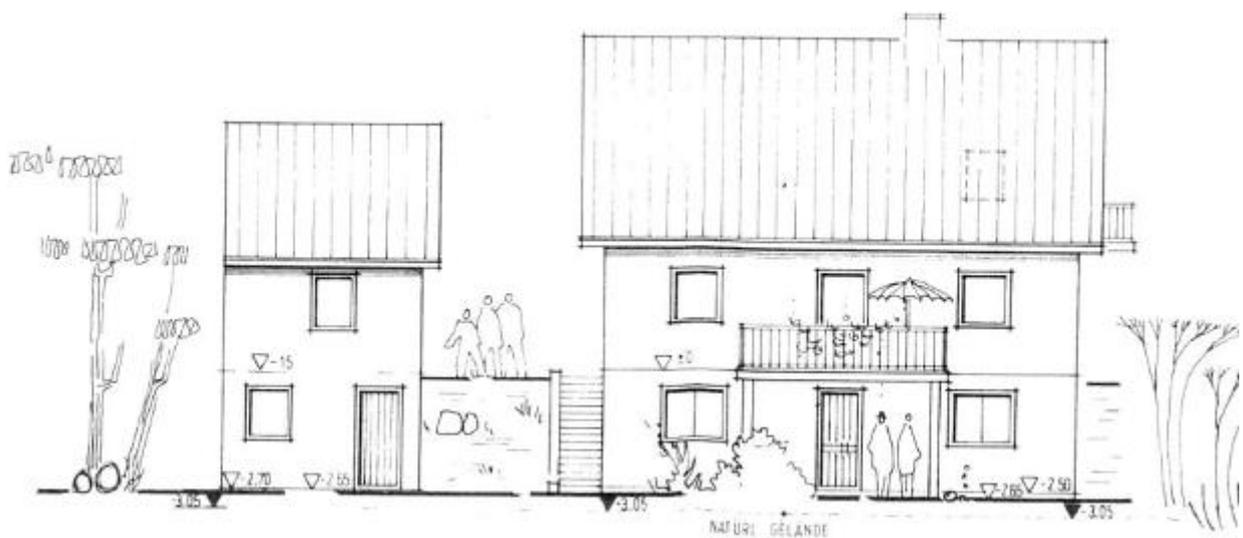


Grundriss Dachgeschoss Wohnhaus aus Baueingabe von 1997.

#### Anlage 4: Ansichten



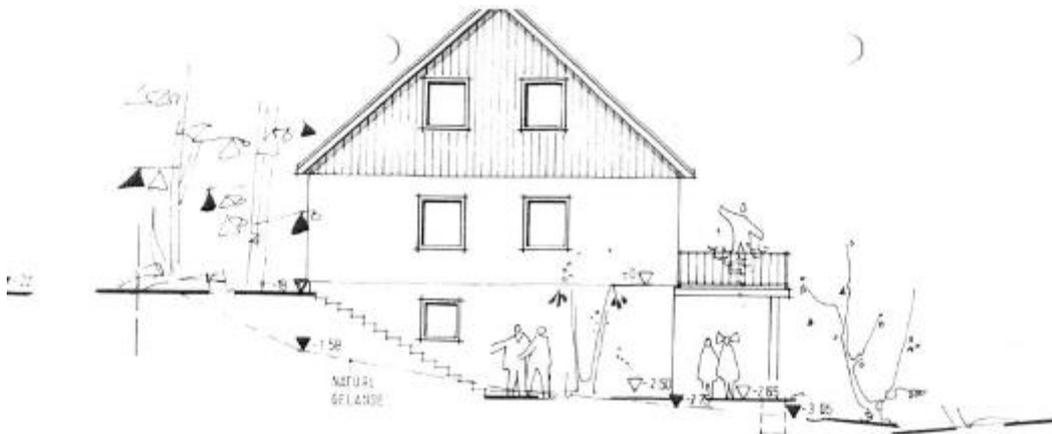
#### Wohnhaus Ansicht West aus Baueingabe von 1997.



#### Ansicht Ost aus Baueingabe im Jahr 1997.

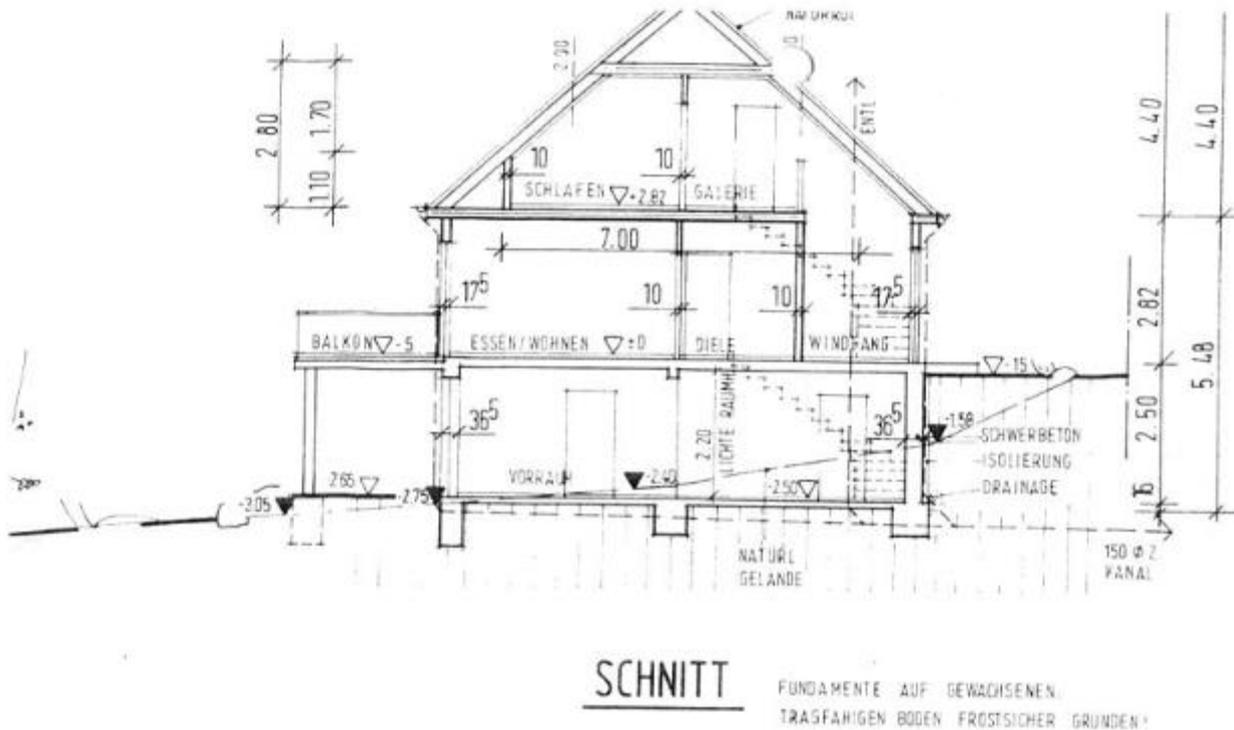


**Ansicht Nord aus Baueingabe von 1997.**

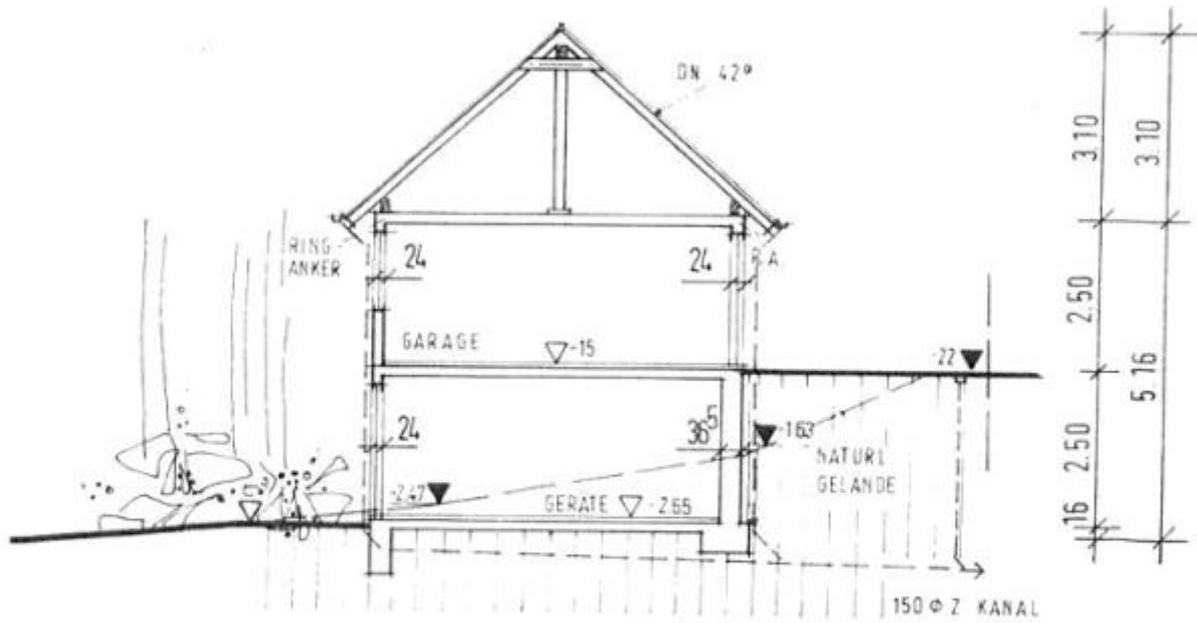


**Ansicht Süd aus Baueingabe von 1997.**

### Anlage 5: Schnitte



**Wohnhausschnitt aus Baueingabe von 1997.**



### SCHNITT GARAGE

**Garagenschnitt aus Baueingabe von 1997.**

**Anlage 6: Fotos ó Außenaufnahmen des Anwesens in 97779 Geroda, Im Neuland 6,  
Fl.-Nr.: 452/6.**



**Wohnhaus mit Doppelgarage Ansicht West.**



**Wohnhaus Ansicht West.**



**Ansicht Nord-/West Wohnhaus mit Doppelgarage.**



**Wohnhaus Ansicht Nord-/West vergrößert.**



**Detail Ansicht West: überdachter Durchgang zwischen Wohnhaus und PKW - Doppelgarage.**



**Blick in überdachtem Durchgang.**



**Detail: Hauseingang auf der Westseite.**



**Detail Ansicht West: Blick in PKW-Doppelgarage**



**Wohnhaus mit Doppelgarage Ansicht Süd-/Ost.**



**Detail: Terrasse auf der Wohnhausostseite.**



**Ansicht Ost von Wohnhaus mit PKW-Doppelgarage.**



**Detail Ansicht Ost im Bereich von PKW-Doppelgarage mit Vorbau aus Holz.**



**Wohnhaus Ansicht Nord-/Ost.**

□

**Anlage 7: Fotos ó Innenaufnahmen des Anwesens in 97779 Geroda, Im Neuland 6,  
Fl.-Nr.: 452/6.**



**Eingangsbereich Wohnhaus mit Treppenaufgang zum DG. Gäste WC im EG.**



**Küche im EG.**



**Wohn-/Esszimmerbereich im EG.**



**Detail: Grundofen im Wohn-/Esszimmerbereich des EG.**



**Wohn-/Esszimmerbereich des EG.**



**Blick in das Kinderzimmer des EG.**



**Kellertreppe.**



**Kellerflur mit Zugang zur Terrasse auf der Ostseite.**



**Heizungstechnik im Keller.**



**Kunststofföltanks im Keller.**



**Kellerraum I.**



**Kellerraum II.**



**Waschküche im Keller-Bild I.**



**Waschküche im Keller-Bild II.**



**Galerie im DG mit zentralem Zugang zu den Räumen des DG.**



**Tageslichtbad im DG mit Eckbadewanne**



**Dusche**



**Waschbecken und**



**WC.**



**Dachzimmer I mit Zugang zum**



**Balkon auf der Nordseite.**



**Dachzimmer II**



**zweiter Zugang zu Dachzimmer II.**



**Blick in die Unterkerlerung der PKW ó Doppelgarage (als Werkstatt genutzt).**