

## EXPOSEE zum Gutachten 852 K 67/22

Art des Bewertungsobjekts:	<p><b>Flurstück 176</b> Mit einem Wohnhaus mit Scheune und Nebengebäude bebaute Grundstück. Das Wohnhaus ist unterkellert, das Dachgeschoss nicht ausgebaut.</p> <p><b>Flurstück 4683</b> Mit einer Überdachung und einem kleinen Gewächshause bebaute Grundstück.</p>
Lage:	63856 Bessenbach - Straßbessenbach, Dorfstraße 6
innerörtliche Lage.	Im Ortszentrum von Straßbessenbach gelegen. Einfache, jedoch verkehrsträchtige Wohnlage. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil vorhanden. Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung,
Grundbuchangaben:	<p><b>Flurstück 176</b> Mit einem Wohnhaus mit Scheune und Nebengebäude bebaute Grundstück. Das Wohnhaus ist unterkellert, das Dachgeschoss nicht ausgebaut.</p> <p><b>Flurstück 4683</b> Mit einer Überdachung und einem kleinen Gewächshause bebaute Grundstück.</p>
Mietstatus:	Das Wohnhaus sowie die Scheune stehen leer bzw. werden eigen genutzt. Das landwirtschaftliche Grundstück liegt brach.

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurden zum Stichtag 31.05.2023 ermittelt mit rd.

Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	Verkehrswert
1	Straßbessenbach	176	Dorfstraße 5	1.049 m <sup>2</sup>	<b>310.000,-- €</b>
3	Straßbessenbach	4683	Bornwiesen	1.540 m <sup>2</sup>	<b>11.500,-- €</b>
<b>Gesamtsumme:</b>					<b>321.500,-- €</b>

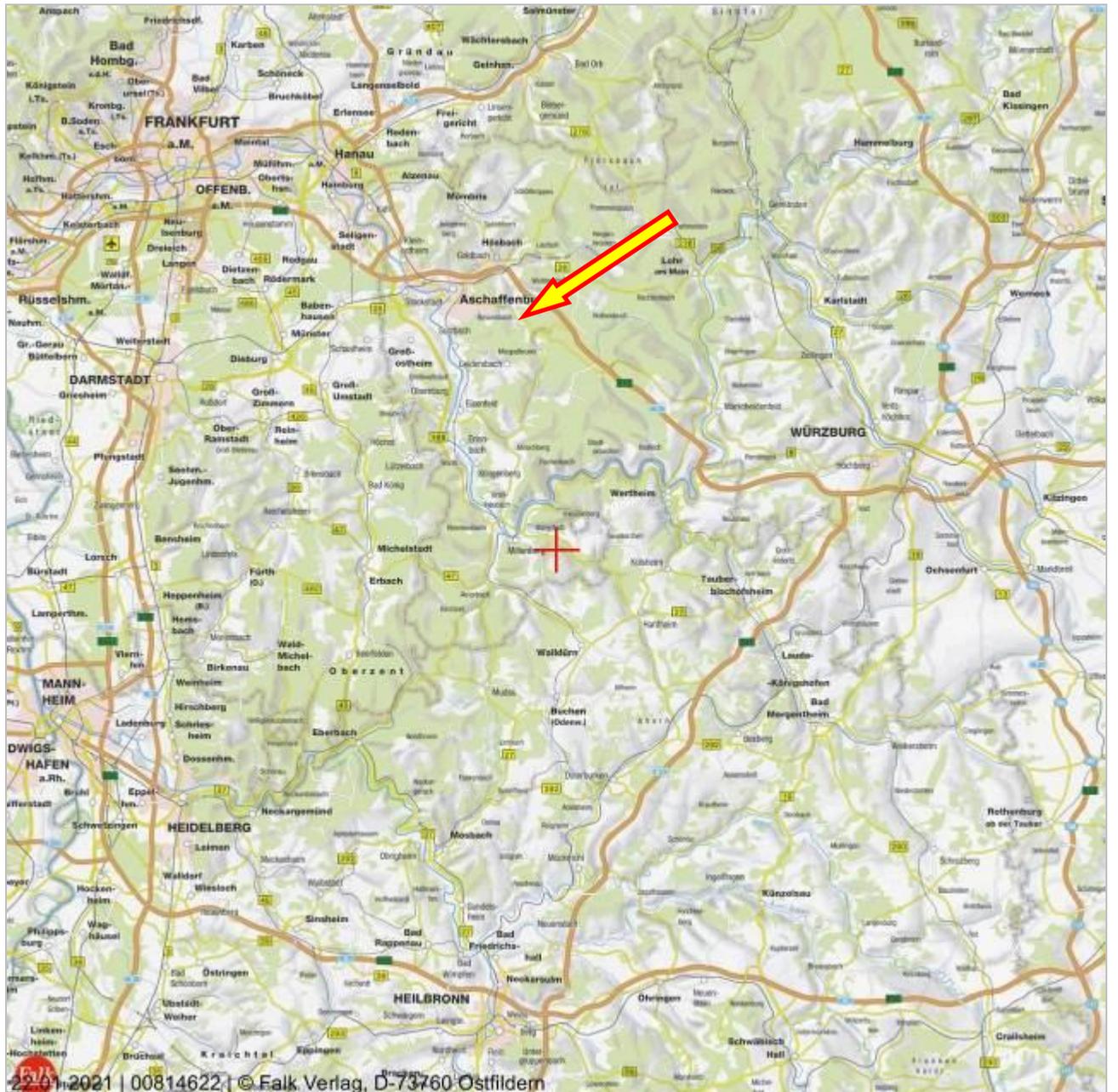
Gebäudebeschreibung:	<p>Freistehendes massives eineinhalbgeschossiges Wohnhaus aus dem Baujahr 1960. Das Gebäude ist komplett unterkellert, das Dachgeschoss ausgebaut. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 150 m<sup>2</sup>.</p> <p>Es ist in den Geschossen folgende Raumaufteilung vorhanden.</p>
Erdgeschoß:	Windfang, Diele, Wohnen, zwei Schlafzimmer, Küche und Bad
Dachgeschoss:	Flur, vier Zimmer und Bad
Kellergeschoss:	Flur, Heizraum, Waschküche und zwei Kellerräume
Spitzboden:	Dachboden
Zustand des Gebäudes:	Das Wohnhaus befindet sich allgemein in einem mittleren Unterhaltungszustand. Modernisierungsmaßnahmen wurden innerhalb der letzten 20 Jahre nicht durchgeführt.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet.  
Es ist eine Zentrale Heizungsanlage vorhanden. Die Beheizung erfolgt mittels Gaszentralheizung.  
Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage.  
Als Fenster sind als Aluminiumfenster mit Zweischiebenglas ausgeführt.  
Es ist eine einfache bis mittlere Bauweise und Ausführung vorhanden.

Weitere Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück:

Landwirtschaftliches Scheunengebäude (leerstehend) mit Nutzung als Garage und Abstellfläche aus dem Baujahr 1955 (Reparatur / Wiederaufbau). Die Scheune wurde überwiegend aus Natursteinen, Backsteinen und Hohlblocksteinen errichtet.  
Konstruktiv befindet sich die Scheune in einem mittleren Zustand und es besteht keine Einsturzgefahr.  
Angebaute offene Überdachung in einfachster Bauweise aus Holz. Gebäude nicht werthaltig.  
Einfaches Nebengebäude als Garage genutzt. Baujahr ca. 1960.  
Hierbei handelt es sich um eine einfache Stahlblechkonstruktion. Das Gebäude ist nicht werthaltig und wurde vermutlich ohne Baugenehmigung errichtet.

### Anlage 1: Lage in der Region



Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000  
 Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m



0

80.000 m

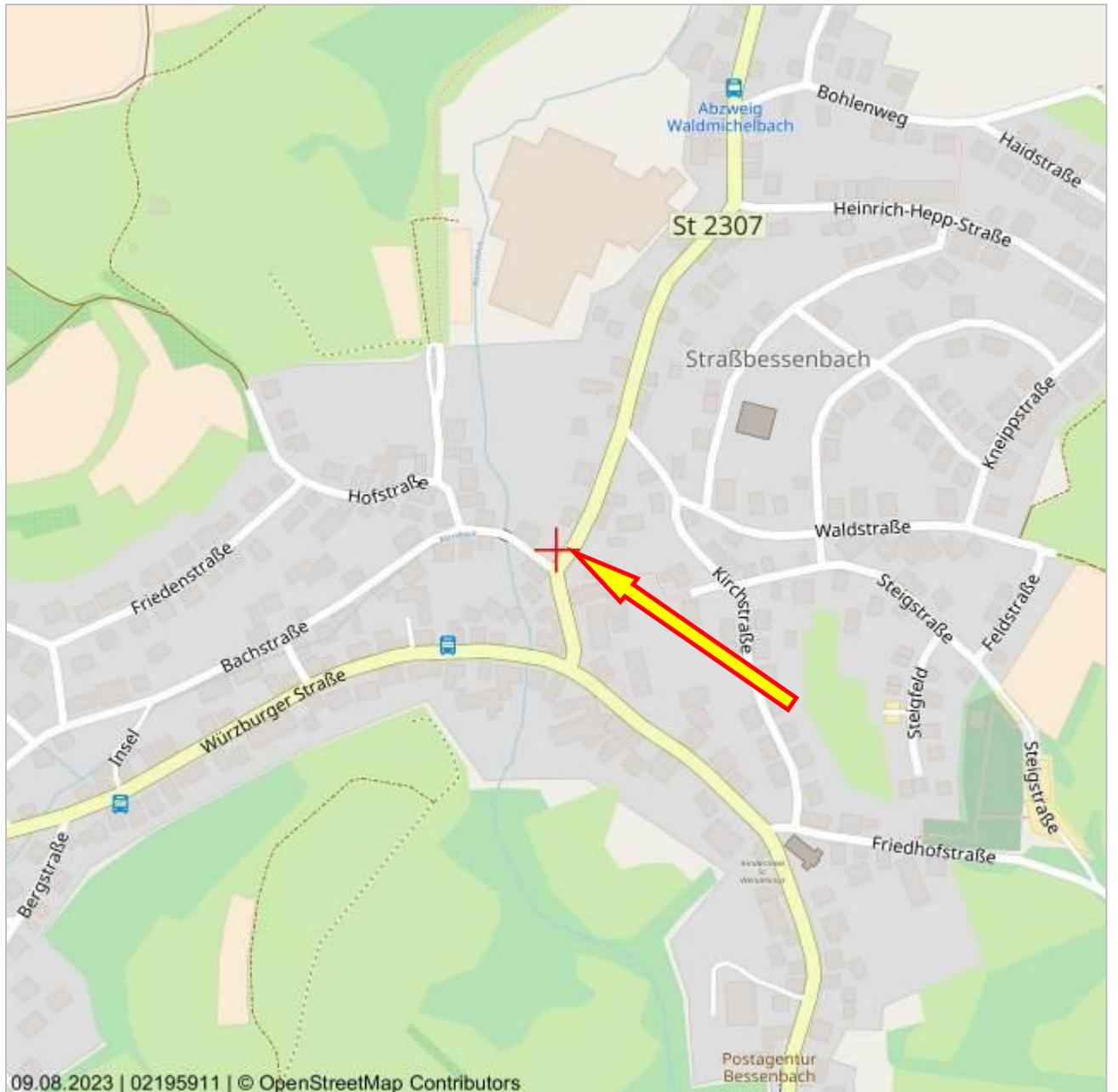
Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u. a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

### Anlage 2: Innerörtliche Lage



09.08.2023 | 02195911 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000  
 Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 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 Straßbessenbach**

09.08.2023 | 02195911 | © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2212-020277

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

0

100 m

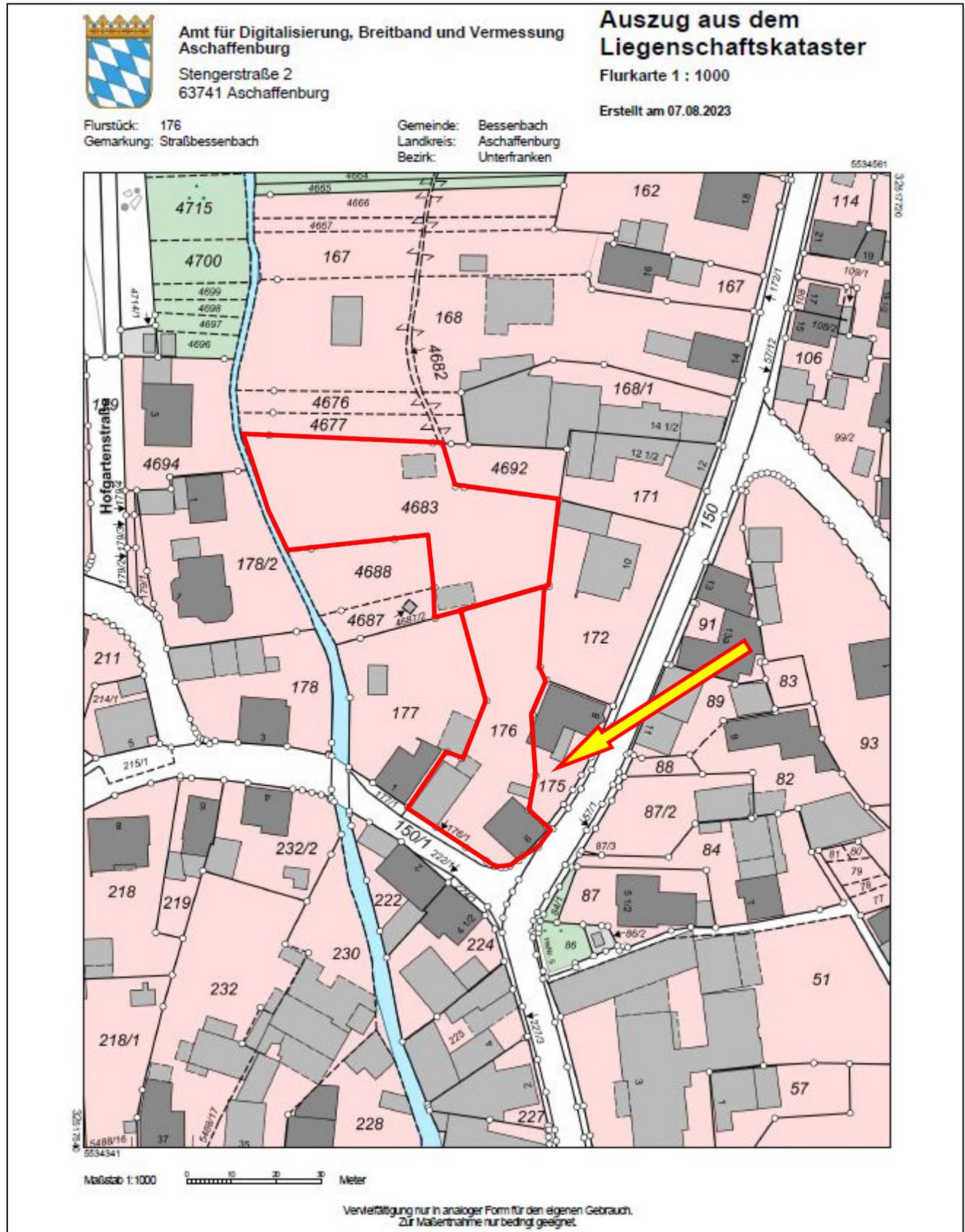
**Digitales Orthophoto (DOP) Bayern in Farbe**

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**



### Bilder des Bewertungsobjekts



