



Architekturbüro Kurt Gehbauer
Diplom-Ingenieur – freier Architekt – VfA

Kurt Gehbauer

Im Bangert 5
64658 Fürth
Telefon +49-(0)6253-9413-0
info@architekt-gehbauer.de
www.architekt-gehbauer.de



Von der Industrie- und Handelskammer *) öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
*) zuständig Industrie- und Handelskammer Darmstadt

Amtsgericht Michelstadt:
Aktenzeichen: 21 K 14/23

Objektart: unbebautes Grundstück
(ehemals Ein-/Zweifamilienhaus)

WERTGUTACHTEN über den Verkehrswert
für das nach einem fiktiven Rückbau unbebaute Grundstück
in 64747 Breuberg/Rai-Breitenbach, Zum Pitschgrund 15



Straßenansicht von der Straße „Zum Pitschgrund“

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
07.01.2026 ermittelt mit rd. **105.000,00 €**.



Inhaltsverzeichnis

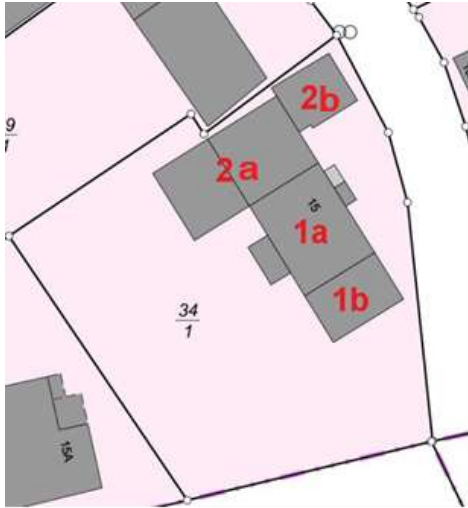
Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Methodische Überlegung, Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Fragen des Gerichts	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
2.9	Baubeschreibung / Schadensbeschreibung	8
3	Ermittlung des Verkehrswerts	9
3.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	9
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
3.3	Bodenwertermittlung	11
3.4	Geschätzte Rückbaukosten zur Freilegung (Hochbauten)	12
3.5	Verkehrswert	13
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	15
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	15
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	15
4.3	Verwendete fachspezifische Software	15



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:



Grundstück, bebaut mit einem brandgeschädigten Ein- bis Zweifamilienhaus und diversen Erweiterungen

1a) Ursprung und Erweiterung hinten
1b) einem seitlichen Anbau mit integrierter Garage
im Folgenden „Wohnhaus“ genannt

2. ehemalige Scheune etc. (2a) mit integrierter Garage und Stallung o.ä. (2b), im Folgenden „Scheune“ genannt

Die baulichen Anlagen sind nach einem Brandschaden am 3. Mai 2024 betroffen.

Hinweis: Diverse Erweiterungen sind nach dem „Auszug aus dem Liegenschaftskataster“ zu urteilen katastermäßig abschließend noch nicht erfasst / dargestellt.

Objektadresse:

Zum Pitschgrund 15, 64747 Breuberg/Rai-Breitenbach

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Rai-Breitenbach, Blatt 514, lfd. Nr. 8

Katasterangaben:

Gemarkung Rai-Breitenbach, Gebäude- und Freifläche, Flur 1, Flurstück 34/1 (1.142 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:

Amtsgericht Michelstadt - Aktenzeichen: 21 K 14/23
Auftragsschreiben vom 21. Okt: 2025

Eigentümer:

Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag:

07.01.2026

Qualitätsstichtag:

07.01.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

07.01.2026

Umfang der Besichtigung etc.:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden die bestehen gebliebene Gebäudeteile (auch aufgrund der Gefahr von Leib und Leben) lediglich in Teilbereichen im Erd- und Untergeschoss des Wohnhauses und des Untergeschosses der Scheune besichtigt. Der Zustand der Räumlichkeiten wird nach dem eingeschränkten bzw. äußeren Eindruck bewertet bzw. fiktiv beschrieben. Damit verbundenen ist eine eingeschränkte Gewährleistung aufgrund der Unterstellungen.

Die Außenanlage konnte aufgrund Schneelage beim Ortstermin nur eingeschränkt besichtigt werden.



Teilnehmer am Ortstermin:

Die Antragstellerin und für den Antragsgegner dessen Betreuerin, sowie der Sachverständige.
Hinweis: Namen und Anschrift werden der Auftraggeberin in einem gesonderten Begleitschreiben mitgeteilt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Zu den Gutachten vom 23. November 2022 und 15. August 2023 (siehe auch Ziffer 1.4.):

- Immobilienmarktbericht 2022 und 2023 mit Daten des Immobilienmarktes Südhessen (IMB2022 und 2023) [Herausgeber: Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei dem Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim]
- Lageinformationen on-geo-Portal vom 10. November 2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (M = 1 : 500) vom 10. November 2022
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug (in Kopie) vom 24. August 2022
- Kopie der Objektwertschätzung durch einen Makler (Seite 2 bis 8 mit diversen Anlagen) vom 9. September 2022
- Einsichtnahme in die Internetplattform "Bürger GIS" des Odenwaldkreises zum Entwicklungszustand des Grundstücks
- Mein Wertgutachten vom 23. November 2022 über den Verkehrswert zum Stichtag 1. Juni 2022
- Mein Wertgutachten vom 15. August 2023 über den Verkehrswert zum Stichtag 10. August 2023
- Auszugsweiser unbeglaubigter Grundbuchauszug (in Kopie) vom 26. Mai 2023
- Vertrag über die Einräumung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit vom 28. Sept. 2006 mit Unterschriftsbeglaubigung
- Auskunft der Gemeinde vom 27. Juli 2023 über Erschließungskosten und Angaben zum Entwicklungszustand des Grundstücks, sowie eventuell Denkmalschutz und Altlasten
- Auskunft des Odenwaldkreises über den Auftraggeber vom 25. Mai 2023 zu evtl. Baulasten

Weiter standen zu diesem Gutachten folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Immobilienmarktbericht 2025 mit Daten des Immobilienmarktes Südhessen (IMB2025) [Herausgeber: Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei dem Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim]
- Gutachten(Scandokument) über das durch die Brandversicherungsgesellschaft beauftragte Ingenieur- und Sachverständigenbüro vom 8. Juli 2024 zu dem Brandschaden am 3. Mai 2024
- Bodenrichtwertauskunft über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen
- Einsichtnahme in die Internetplattform "Bürger GIS" des Odenwaldkreises zum Entwicklungszustand des Grundstücks

1.4 Methodische Überlegung, Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Grundstück wurde mit Gutachten vom 23. November 2022 zum Stichtag 1. Juni 2022 im Auftrag der Antragstellerin bereits bewertet. In einer weiteren Beauftragung durch das Amtsgericht wurde auf dieses Gutachten explizit hingewiesen, sodass unterstellt werden darf, dass das außergerichtliche Gutachten bereits damals dem Amtsgericht vorlag. In dem Gutachten vom 15. August 2023 für das Amtsgericht Michelstadt zu gleichem Aktenzeichen (21 K 14/23) erfolgte eine Fortschreibung nach Ortsbesichtigung nach dem äußeren Eindruck und den daraus gewonnenen Erkenntnissen, sowie geänderten Werten z.B. Bodenrichtwert, Alterswertminderung und sonstige dem Stichtag anzupassenden Verhältnissen; wie z.B. auch geänderte Wertermittlungsvorschriften und Wertermittlungsrichtlinien.

In dem aktuellen Gutachten erfolgt eine weitere Fortschreibung nach erneuter Ortsbesichtigung unter teilweiser Inaugenscheinnahme zu dem Brandschaden am 3. Mai 2024. Die Erkenntnisse der bereits erfolgten Besichtigungen fließen soweit zweckdienlich in diese Wertermittlung mit ein. Die erneute Bewertung wurde aufgrund des Schadensereignisses beauftragt.



Verweis:

Der Zustand zu dem Grundstück mit den baulichen Anlagen vor dem Brandereignis ist in meinen Gutachten aus 2022 und 2023 dokumentiert und ggf. dort nachzulesen. Eine Gebäudebeschreibung mit Schadensumfang ist in dem Versicherungsgutachten vom 8. Juli 2024 nach dem Brandereignis enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die jeweiligen Gutachten verwiesen.

Methodische Überlegung:

In dem Versicherungsgutachten wurden u.a. Maßnahmen zur weiteren Schadensbegrenzung wie z.B. ein Notdach und sonstige Sicherungsmaßnahmen beschrieben. Diese Maßnahmen wurden jedoch nicht durchgeführt, sodass außer dem Löschwasser seit dem Schadensereignis zusätzlich witterungsbedingte Einflüsse (Regenwasser) den Zustand der baulichen Anlagen (z.B. Hausschwamm) wesentlich beeinträchtigt / verschlechtert haben.

Für eine Nutzung nach Schadensbeseitigung wären nach sachverständiger Einschätzung im Verhältnis zu dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen ohne Außenanlagen mit rund 200.000,00 € (siehe mein Gutachten aus 2023 – Seite 15) höhere Kosten aufzuwenden. Im Vergleich hierzu werden die „Kosten und Werte“ in dem Versicherungsgutachten (Seite 2) brutto mit 679.989,00 € (Summe zum Neuwert) und 452.835,00 € (Summe zum Zeitwert) ermittelt.

Aufgrund dem Sachverhalt der Wertdifferenzen erfolgt die nachfolgende Wertermittlung nach dem sogenannten „Liquidationswertverfahren“ (Rückbau zur Neubebauung), wobei die Abwicklung / Entschädigung mit der Versicherung in diesem Gutachten ohne Würdigung bleibt. Eine Würdigung hierzu ist im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht geschuldet und kann auch nicht erbracht werden. Eine abschließende Klärung ist ggf. über das Vollstreckungsgericht herbeizuführen.

Die Wertermittlung wurde nach teilweiser Ortsbesichtigung und Aufstellung des Bruttorauminhalts als Grundlage für die Schätzung der Rückbaukosten berechnet. Maßgebend für die Bewertung ist u.a. der bauliche Zustand zum Stichtag.

Die Berechnung des Bruttorauminhalts wurde aus den Plänen zu den Gutachten in 2022 und 2023 und/oder nach digitalen Maßentnahmen aus der Liegenschaftskarte durch den Sachverständigen mit für eine Wertermittlung ausreichender Genauigkeit abgeleitet bzw. plausibilisiert. Höhen wurden teils geschätzt.

Zubehör im Sinne der §§ 97,98 BGB wurde vom Sachverständigen nicht festgestellt (Brandschaden).

1.5 Fragen des Gerichts

Das Gutachten soll laut Anschreiben des Gerichts auch folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „derzeitige Nutzung und Vermietungssituation“.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz
Hier nicht relevant.
- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
Hier nicht relevant.
- Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)
Hier nicht vorhanden.
- Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Hausschwamm wurde augenscheinlich festgestellt und in der Bilddokumentation abgebildet (jedoch teils fehlende Innenbesichtigung / Brandschaden). Nach sachverständiger Einschätzung ist die Bildung von Hausschwamm nach dem Brandschaden (ggf. bedingt durch Regenwasser, Löschwasser und unterlassener Notmaßnahmen wie z.B. Notdächer, Notabdichtungen etc.) entstanden.
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
Siehe im Gutachten unter Punkt „Bauordnungsrecht“.
- Ob ein Energieausweis vorliegt
Ein Energieausweis liegt nicht vor.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Odenwaldkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Breuberg (ca. 7.500 Einwohner); Stadtteil Rai-Breitenbach (ca. 900 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1/2)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück ist ein Eckgrundstück in der Straße "Zum Pitschgrund" zur „Kreuzstraße“ und liegt am östlichen Randbereich (zum ursprünglichen Ortskern) von Rai-Breitenbach, einem Stadtteil von Breuberg (siehe auch Anlage 1/3). Zugänge / Zufahrten sind von beiden Straßen aus gegeben; ein wesentlicher Vorteil bei einer evtl. Neuordnung/Neubebauung des Grundstücks. Eine Bebaubarkeit ist somit von beiden Straßen aus möglich. Das Grundstück hat sachverständig unterstellt gute Wohnlage. Es bestehen mittlere bis mäßige Verkehrsverbindungen; die sonstige Infrastruktur wird als gut bis mittel beurteilt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	In der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke bzw. teils ehemalige Hofreiten o.ä. Das umliegende Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) bis dörfliches Mischgebiet (MD) eingeschätzt.
Beeinträchtigungen:	Einflüsse durch Lärm / Geruch oder Sonstiges lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung offensichtlich nicht vor.
Topografie:	Das Grundstück steigt nach Westen an.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront "Zum Pitschgrund" ca. 40,00 m bzw. Kreuzstraße ca. 25,00 m. Das Grundstück ist leicht unregelmäßig zugeschnitten (siehe auch Anlage 2).
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anlieger-/Gemeindestraßen
Straßenausbau:	Die Straßen sind ausgebaut, Bürgersteige sind „Zum Pitschgrund“ einseitig und zur Kreuzstraße zweiseitig ausgebaut vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Anwesen hat Telefon-, Wasser-, Strom- und Kanalananschluss. Laut Angabe sind derzeit Hausanschlüsse still gelegt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitig fast Grenzbebauung der baulichen Anlagen zu dem Nachbargrundstück „Zum Pitschgrund 13“ (siehe auch Anlage 2)



Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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

Altlasten:

Zum Altlastenkataster wurde seitens der Gemeinde an das Regierungspräsidium Darmstadt verwiesen und ist gegebenenfalls dort anzufragen. Die Altlastenfreiheit zu der Liegenschaft soll auftragsgemäß nicht weiter geprüft werden.

Sachverständiger wurden hierzu keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Für die Bewertung wird Altlastenfreiheit unterstellt. Um eventuelle Altlasten sicher auszuschließen sind umwelttechnische Baugrunduntersuchungen durchzuführen, die nicht Gegenstand einer Wertermittlung sind.

Baugrunduntersuchungen z.B. auf Tragfähigkeit des Bodens, eventuelle Kontaminationen und des Grundwasserstandes etc. wurden nicht vorgenommen.

Hinweis: Ob bedingt durch den Löschereinsatz der Feuerwehr Bodenverunreinigungen stattgefunden haben wurde nicht geprüft, ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch für die Liegenschaft wurde beim Amtsgericht nicht eingesehen.

Ein unbeglaubigter (auszugsweiser) Grundbuchauszug vom 26. Mai 2023 liegt dem Sachverständigen vom Auftraggeber vor.

Im Bestandsverzeichnis (Rechte/Herrschervermerk) bestehen laut Grundbuchauszug keine Eintragungen.

In Abt. II des Grundbuches (Abt. II/8) ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für Bioenergiedorf Breuberg/Rai-Breitenbach eG eingetragen.

Aufgrund einer sachverständig unterstellt zu vernachlässigenden Wertrelevanz und auftragsgemäß erfolgt keine Bewertung zu diesen Lasten und Beschränkungen.

Eintragungen in Abt. III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sind für eine Wertermittlung im Allgemeinen nicht maßgeblich. Mögliche Eintragungen werden nicht aufgeführt und bleiben unberücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Zu im Grundbuch nicht eingetragenen Rechte und Lasten wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenbuch wurde nicht eingesehen. Nach schriftlicher Information vom 25. Mai 2023 durch die Baulastenstelle beim Odenwaldkreis ist das Grundstück baulastfrei. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt.



Denkmalschutz:

Laut Angabe der Gemeinde vom 27. Juli 2023 wird das Anwesen in der Denkmalschutzliste nicht geführt.
Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Zu dem zu bewertenden Grundstück liegt nach Einsichtnahme in die Internetplattform "BürgerGIS" des Odenwaldkreises kein Bebauungsplan vor.

Die Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. sind dessen Beurteilungsmaßstäbe für die Nutzbarkeit des Grundstückes anzuwenden. Für die Kommune besteht neben verschiedenen anderen Satzungen eine Stellplatzsatzung. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das materielle und formelle Baurecht wird zur Bewertung als vorhanden und gegeben unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden in 2023 schriftlich bei der Gemeinde eingeholt. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Aufgrund des Schadensereignisses sind die baulichen Anlagen nicht mehr bewohnbar und allenfalls nur in geringen Teilbereichen ggf. noch eingeschränkt nutzbar.

2.9 Baubeschreibung / Schadensbeschreibung

Um Wiederholungen zu vermeiden siehe hierzu die Ausführungen in meinen Gutachten aus 2022 und 2023 und in dem Versicherungsgutachten vom 8. Juli 2024 nach dem Brandereignis.



3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute bzw. nach einem fiktiven Rückbau (nach dem Brandereignis) unbebaute Grundstück in 64747 Breuberg/Rai-Breitenbach, Zum Pitschgrund 15 zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rai-Breitenbach	514	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rai-Breitenbach	1	34/1	1.142 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend dem Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, dem beitragsrechtlichen Zustand, der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt, der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Auszug aus der ImmoWertV2010 a.F. (alte Fassung)

§ 8: Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt



§ 16: Ermittlung des Bodenwerts

(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar (*Anm.: hier Brandereignis*) sind oder
2. ...

Die Bodenwertermittlung wird in § 16 ImmoWertV geregelt. Dort wird zunächst vorgeschrieben, dass die baulichen Anlagen bei der Bodenwertermittlung nicht zu berücksichtigen sind.

Damit wird klargestellt, dass es sich bei dem Bodenwert um den unbebaut gedachten Bodenwert handelt. Lediglich in **drei Sonderfällen** sollen die baulichen Anlagen unmittelbar im Bodenwert berücksichtigt werden:

- 1) ... (§ 16 Abs. 2)
- 2) bei einem alsbaldigen Abriss der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3)
- 3) ... (§ 16 Abs. 4).

Bei dem zweiten Sonderfall der Bodenwertermittlung handelt es sich um das Liquidationswertverfahren. Die Ausdrücke "Liquidationswertverfahren" und "Liquidationswert" werden in der ImmoWertV 2010 und respektive auch in der ImmoWertV2021 zwar an keiner Stelle erwähnt, es spricht jedoch nichts dagegen, wenn ein Sachverständiger die Ausdrücke in seinen Wertgutachten anwendet. Sie tragen wesentlich zum Verständnis und zur Nachvollziehbarkeit bei.¹

Alsbaldiger Abriss:

Vor der Anwendung des Liquidationswertverfahrens, muss zunächst geprüft werden, ob von einem alsbaldigen Abriss der baulichen Anlagen ausgegangen werden kann. In der ImmoWertV werden diesbezüglich zwei mögliche Fälle genannt:

1. die baulichen Anlagen sind nicht mehr nutzbar (*Anm.: hier Brandereignis*)
2. Bodenwert > Ertragswert

Die Aufzählung mit den beiden Fällen ist nicht abschließend. In der Begründung zur ImmoWertV heißt es dazu:

Durch die offene Formulierung "kann ausgegangen werden" wird der sachverständigen Würdigung der Besonderheiten des Einzelfalls der erforderliche Raum gegeben.

Somit muss der Sachverständige in jedem Einzelfall, in dem die Vermutung eines Liquidationsfalls besteht, eine genaue Prüfung vornehmen. Er muss sich immer die Frage stellen, ob das Bewertungsobjekt nur unter dem Gesichtspunkt der Liquidation (und der anschließenden Neubebauung) veräußert werden kann oder ob es Käufer gibt, welche die vorhandenen baulichen Anlagen modernisieren / instand setzen werden.

Die ImmoWertV zwingt den Sachverständigen also dazu, die konkreten Aspekte des Einzelfalls intensiv zu durchleuchten, was durchaus als positiver Effekt angesehen werden kann. Im Gegensatz zur alten Vorschrift der WertV, nach der das Liquidationswertverfahren im Wesentlichen nur bei einem bestimmten Rechenergebnis anzuwenden war (negativer Gebäudereinertrag), muss der Sachverständige sich nun wesentlich mehr Gedanken machen.

Fall I: Die baulichen Anlagen sind nicht mehr nutzbar

Der erste in der ImmoWertV aufgeführte Fall lässt zahlreiche Möglichkeiten offen. Die baulichen Anlagen sind beispielsweise nicht mehr nutzbar, wenn es sich um ältere Gebäude (oder wie hier nach einem Brandereignis – siehe weitere Beschreibungen hierzu im Gutachten) handelt, für deren Modernisierung / Instandsetzung höhere Kosten aufzuwenden sind als für einen Neubau (bzw. hier die Werthaltigkeit vor dem Brandschaden) für die sich daher keine Käufer finden lassen. Aber auch bei vermeintlich eindeutigen Liquidationsobjekten ist Vorsicht geboten.

Insofern muss ein Sachverständiger, der sich bei der Verkehrswertermittlung auf den Fall 1 des § 16 Abs. 3 beruft, stets ausführlich begründen, warum er der Meinung ist, dass die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind. Dazu sind detaillierte Marktkennntnisse erforderlich.

¹ Kröll, Ralf: Das Liquidationswertverfahren in der ImmoWertV, in: youvalue, Troisdorf 2010, S. 1.



Berechnung des Liquidationswerts

Wenn mit einer alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, muss der Liquidationswert wie folgt berechnet werden:

$$\begin{aligned} & \text{Bodenwert} \\ & - \text{Freilegungskosten} \\ & = \text{Liquidationswert} \end{aligned}$$

Die Berechnungsvorschrift des § 16 Abs. 3 ImmoWertV bezieht sich allerdings nur auf den Fall, dass ein kurzfristiger Abriss der baulichen Anlagen möglich ist. Falls es Umstände gibt, die einen kurzfristigen Abriss unmöglich machen (z.B. langfristige Mietverträge), muss die Wartezeit bis zum Abriss der baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Insofern ist der in § 16 Abs. 3 ImmoWertV2010 benutzten Ausdruck "alsbaldige Freilegung" als kurzfristig mögliche Freilegung zu interpretieren.

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Nach der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen, Stichtag 1. Jan. 2024 liegt das Grundstück in der Richtwertzone Nr. 31720001 von Rai-Breitenbach.

Die Zone ist als baureifes Land und als gemischte Baufläche bezeichnet. Beitragsart: erschließungsbeitragsfrei / kostenerstattungsbetragsfrei, jedoch ggf. abgabepflichtig nach dem Gesetz über kommunale Abgaben (KAG). Der Bodenrichtwert wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 130,00 €/m² ermittelt.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.142 m ² Bewertungsteilbereich = 1.142 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 130,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.01.2026	× 1,082	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	140,66 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	140,66 €/m ²	



Übertrag	=	140,66 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	140,66 €/m²	
Fläche	×	1.142 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	160.633,72 € rd. 161.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 07.01.2026 insgesamt **161.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Der Bodenrichtwert wurde zum 1.1.2024 ermittelt. Ein neuerer Bodenrichtwert liegt durch den Gutachterausschuss nicht vor. Es wird sachverständig eine Bodenpreissteigerung von 4,0 % p.a. für die Bewertung geschätzt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungstichtag		07.01.2026	
BRW-Stichtag	-	01.01.2024	
Zeitdifferenz	=	2,02	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	4	%/Jahr
insgesamt		8,24	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,082

3.4 Geschätzte Rückbaukosten zur Freilegung (Hochbauten)

Die Kubatur der baulichen Anlagen wurde für das Wohnhaus überschlägig mit 1.025 m³ und für die Scheune mit ca. 1.010 m³ ermittelt. Der Kostenansatz zu den Rückbaukosten wurde durch den Sachverständigen aus anderen Bewertungen (Anfrage bei entsprechenden Rückbauunternehmen) herangezogen. Nach diesen Informationen liegt der Bruttopreis für vergleichbare Rückbauten für das Wohnhaus zwischen 30,00 €/m³ und 40,00 €/m³ und für die Scheune um 15,00 €/m³ Bruttorauminhalt (BRI). Die Rückbaukosten werden für die entsprechenden Gebäudeteile (Ermittlung des BRI siehe Anlage 3) geschätzt.

Anmerkung: Rückbaukosten bewegen sich üblicherweise in erheblichen Bandbreiten. Abschließend belastbare Rückbaukosten können nur über ein Angebotsverfahren mit mehreren Bietern ermittelt werden. Diese Leistung ist in Rahmen einer Wertermittlung weder durchführbar, noch geschuldet.

Berechnung:

Ansatz der Rückbaukosten:							
Wohnhaus	ca.	1.025 m³/BRI	x	35,00 €	/m³	=	35.875,00 €
Scheune	ca.	1.010 m³/BRI	x	15,00 €	/m³	=	15.150,00 €
							51.025,00 €
Rückbaukosten (Hochbauten)						rund	51.000,00 €

Die zusätzliche Leistungen wie, Abtrennen von Ver- und Entsorgungsleitungen vor der Rückbaumaßnahme, sowie Nebenkosten wie Beantragen der Abbruchgenehmigung, Genehmigungsgebühren, Fachbauleitung werden pauschal geschätzt.



Aufstellung vorläufiger Liquidationswert

Bodenwert - rund	=		161.000,00 €
Rückbaukosten Hochbauten	=	51.000,00 €	
zusätzliche Leistungen - geschätzt	=	5.000,00 €	
d.h. abzüglich	=		- 56.000,00 €
ergibt			105.000,00 €
Verkehrswert – rund			105.000,00 €

3.5 Verkehrswert

Grundstücke entsprechend des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am zuvor ermittelten Wert orientieren.

Der **Verkehrswert** (ohne Würdigung der Schadensabwicklung über die Versicherung) für das bebaute bzw. nach einem fiktiven Rückbau (nach dem Brandereignis) unbebaute Grundstück in 64747 Breuberg/Rai-Breitenbach, Zum Pitschgrund 15

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rai-Breitenbach	514	8
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rai-Breitenbach	1	34/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2026 geschätzt mit rd.

105.000,00 €

in Worten: einhundertfünftausend Euro

Das Gutachten umfasst 15 Seiten plus 21 Seiten Anlagen = zusammen 36 Seiten und wird dem Auftraggeber in 2-facher Ausfertigung übersandt, sowie zusätzlich digital als pdf-Datei überlassen.

Anlage Nr. 1	3 Übersichtspläne
Anlage Nr. 2	1 Lageplankopie
Anlage Nr. 3	1 Berechnung des Bruttorauminhalts
Anlage Nr. 4	16 Seiten / 32 Lichtbilder

Fürth, den 12. Januar 2026.

Kurt GEHBAUER
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER





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

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 Beschaffungsgarantie, 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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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 € 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.



4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

... in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO: Hessische Bauordnung

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV (2010/21)

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [4] Reguvis Fachmedienverlag / Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage.
- [5] Theo Oppermann Verlag / Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Ullrich Renner und Michael Sohni, 30. Auflage.
- [6] Kröll, Ralf: Das Liquidationswertverfahren in der ImmoWertV, in: youvalue, Troisdorf 2010, S. 1.

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 30.09.2025) erstellt.



Anlage 1/1

Übersicht Deutschland

64747 Breuberg, Zum Pitschgrund 15



Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01759863 vom 10.11.2022 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2022



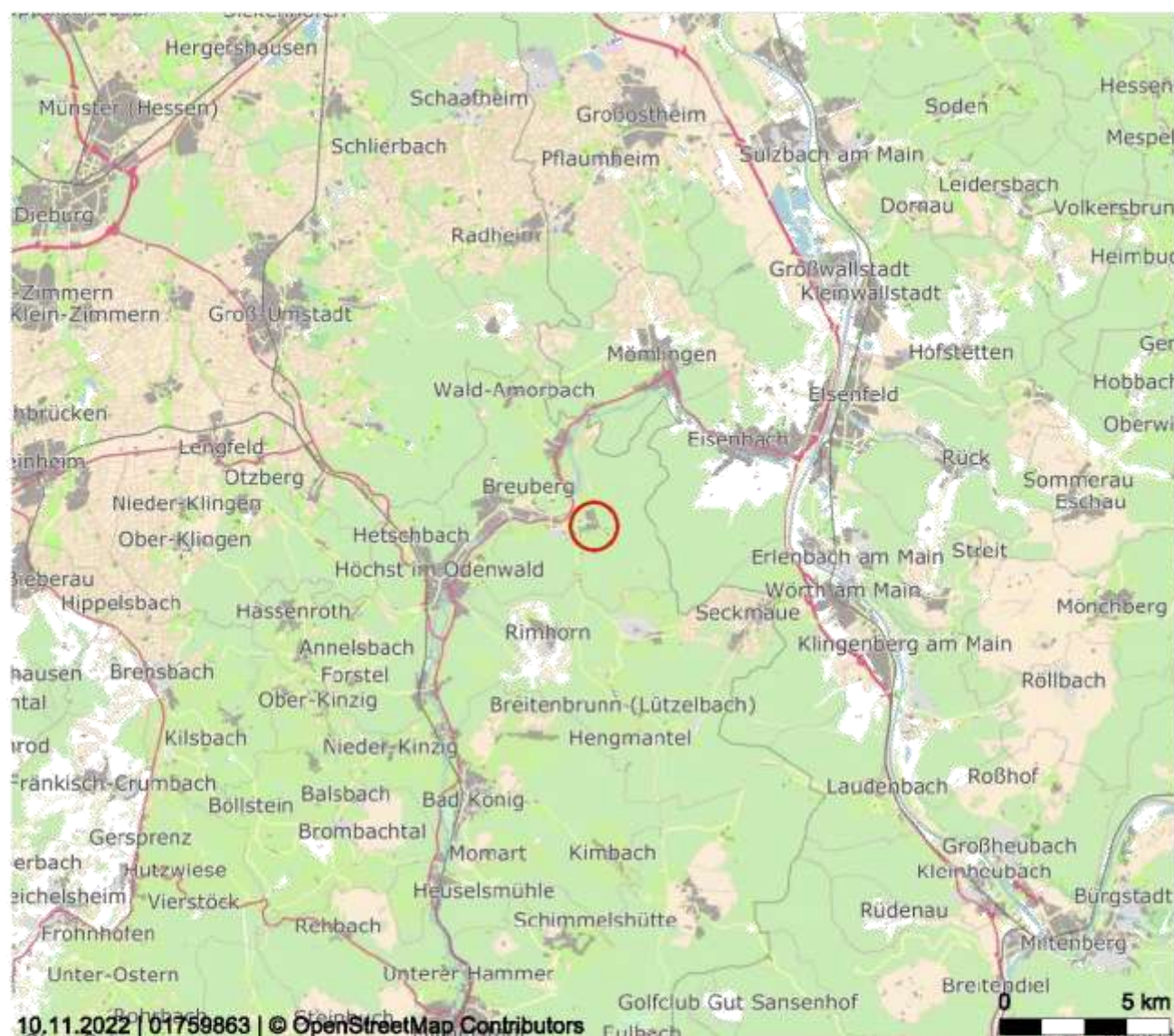
Anlage 1/2

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

64747 Breuberg, Zum Pitschgrund 15



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Großwallstadt-Nord (9,9 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF HÖCHST (5,3 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF ASCHAFFENBURG (19,6 km)
Nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (43,7 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (64,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Breuberg, Stadt (1,3 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. 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.

Datenquelle

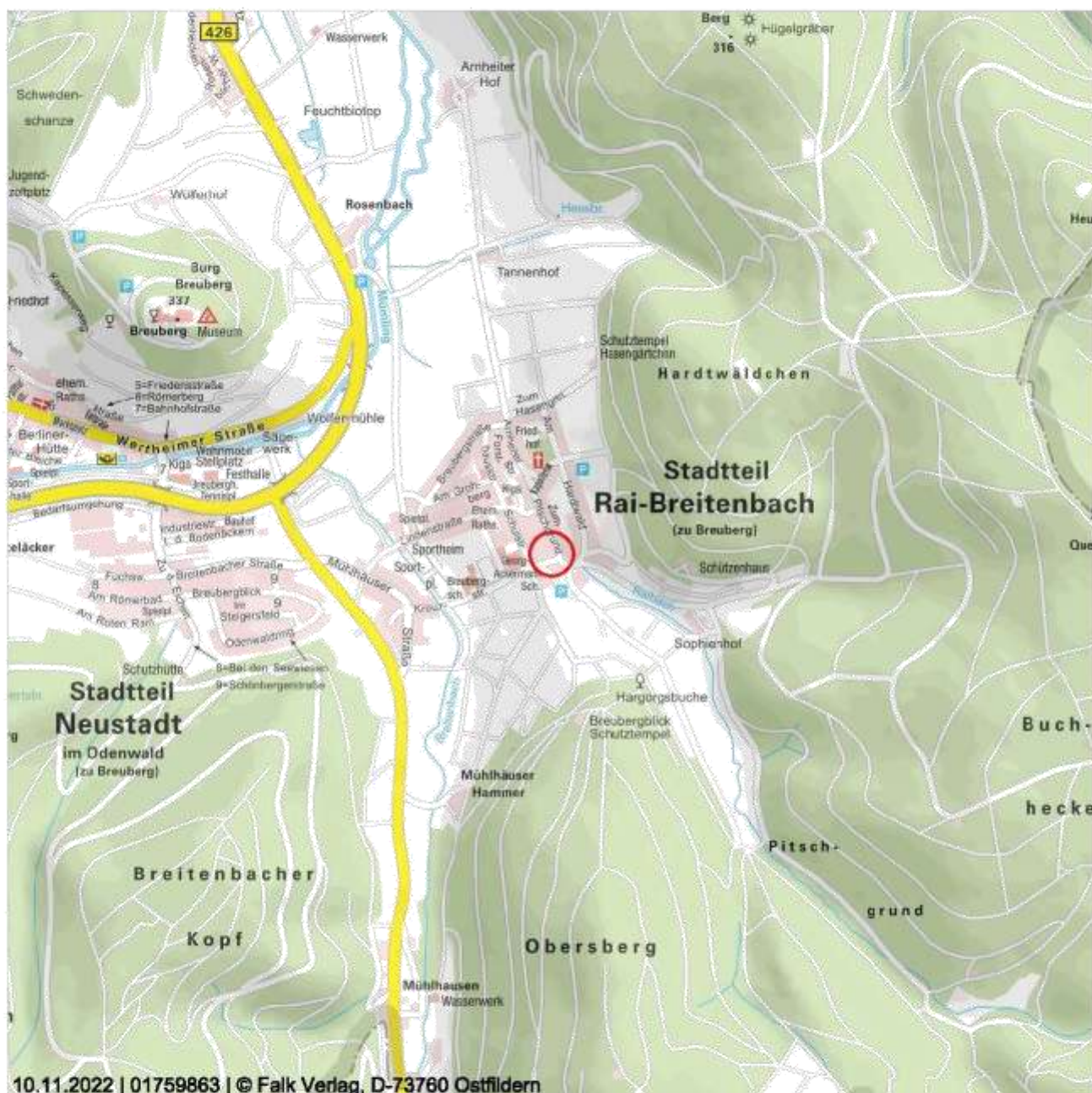
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2022



Anlage 1/3

Regionalkarte MairDumont

64747 Breuberg, Zum Pitschgrund 15



10.11.2022 | 01759863 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

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

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 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: 2022



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01759863 vom 10.11.2022 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

Seite 1



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen

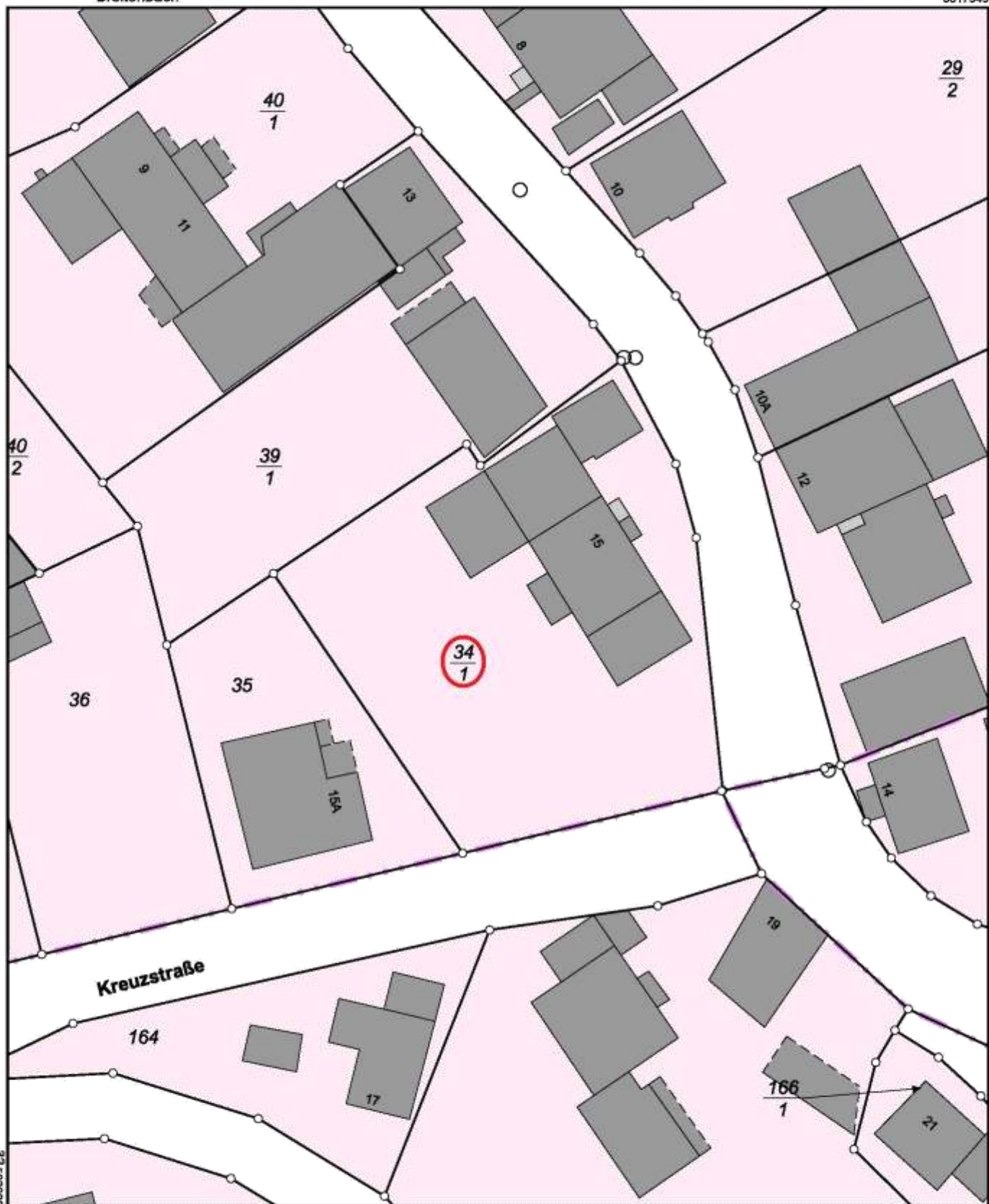
Erstellt am 10.11.2022

Antrag: 201664983-1

Anlage 2

Flurstück: 34/1
Flur: 1
Gemarkung: Rai-
Breitenbach

Gemeinde: Breuberg
Kreis: Odenwaldkreis
Regierungsbezirk: Darmstadt



5517839

Maßstab 1:500



Meter



Anlage 3

Überschlägige Ermittlung des Bruttorauminhalts

als Grundlage für die Schätzung der Rückbaukosten:

1. Wohngebäude:

1a) Ursprungsgebäude

$$\begin{array}{rcll} 10,25 \times 8,05 & = & 82,51 \times 5,50 & = 453,82 \text{ m}^3 \\ + 10,25 \times 4,00 & = & 41,00 \times 4,00 / 2 & = 82,00 \text{ m}^3 \\ + 10,25 \times 4,05 & = & 41,51 \times 2,50 + 1,80 / 2 & = 141,14 \text{ m}^3 \\ \text{ergibt} & & & \underline{676,96 \text{ m}^3} \end{array}$$

Erweiterung hinten

$$\begin{array}{rcll} + 2,25 \times 7,75 & = & 17,44 \times 5,50 & = 95,91 \text{ m}^3 \\ + 1,25 \times 3,50 & = & 4,38 \times 3,00 & = 13,13 \text{ m}^3 \\ \text{ergibt} & & & \underline{109,03 \text{ m}^3} \end{array}$$

1b) Erweiterung seitlich

$$+ 5,05 \times 8,05 = 40,65 \times 5,75 \text{ i.M.} = \underline{233,75 \text{ m}^3}$$

zusammen

$$\underline{1.019,74 \text{ m}^3}$$

+ Unvorhergesehenes zur Rundung

$$\underline{5,26 \text{ m}^3}$$

Bruttorauminhalt - rund -

$$\underline{1.025,00 \text{ m}^3}$$

2. Scheune:

2a) Ehemalige Scheune:

$$\begin{array}{rcll} 8,05 \times 7,75 & = & 62,39 \times (5,50 + 4,00 / 2) & = 467,91 \text{ m}^3 \\ + 6,25 \times 7,75 & = & 48,44 \times (4,50 + 4,00 / 2) & = 314,84 \text{ m}^3 \\ & & & \underline{782,75 \text{ m}^3} \\ + \text{Zwischentrakt zum Wohnhaus - geschätzt} & & & \underline{17,25 \text{ m}^3} \end{array}$$

Bruttorauminhalt - rund -

$$\underline{800,00 \text{ m}^3}$$

2b) Ehemalige Stallungen o.ä.:

$$\begin{array}{rcll} 5,50 \times 6,50 & = & 35,75 \times (2,75 + 1,80) & \\ & & + 2,50 / 2 & = 207,35 \text{ m}^3 \\ + \text{Unvorhergesehenes zur Rundung} & & & \underline{2,65 \text{ m}^3} \end{array}$$

Bruttorauminhalt - rund -

$$\underline{210,00 \text{ m}^3}$$

Gebäude 2a) und 2b) zusammen

Bruttorauminhalt - rund -

$$\underline{1.010,00 \text{ m}^3}$$



Fotos

Anlage 4

Seite 1



Bild 1: Straßenansicht „Zum Pitschgrund“



Bild 2: Teilstraßenansicht „Zum Pitschgrund“



Fotos

Anlage 4

Seite 2



Bild 3: Teilstraßenansicht „Zum Pitschgrund“ / „Kreuzstraße“



Bild 4: Teilstraßenansicht „Kreuzstraße“



Fotos

Anlage 4

Seite 3



Bild 5: Teilrückansicht Wohnhaus



Bild 6: Teilrückansicht Wohnhaus / Scheune



Fotos

Anlage 4

Seite 4



Bild 7: Teilrückansicht Wohnhaus



Bild 8: Teilrückansicht Wohnhaus

Innenansichten

Fotos

Anlage 4

Seite 5



Bild 9: Teilansicht der Heizungsanlage



Bild 10: Teilansicht der Heizungsanlage



Fotos

Anlage 4

Seite 6



Bild 11: Teilansicht Hausschwamm im Bereich der Garage, rechts neben dem Wohnhaus



Bild 12: Teilansicht Hausschwamm im Bereich der Garage, rechts neben dem Wohnhaus



Fotos

Anlage 4

Seite 7



Bild 13: Stark angerostete „Preussisches Kappengewölbe“ mit erheblichen Schäden



Bild 14: Feuchteschäden im UG., stellvertretend für Weitere



Fotos

Anlage 4

Seite 8



Bild 15: Bodenbelagsschäden im EG., stellvertretend für Weitere



Bild 16: Feuchtschäden / Hausschwamm im EG., stellvertretend für Weitere



Fotos

Anlage 4

Seite 9



Bild 17: Schäden im EG., stellvertretend für Weitere



Bild 18: Teildeckenuntersicht im EG., stellvertretend für Weitere



Fotos

Anlage 4

Seite 10



Bild 19: Bodenbelagsschäden im EG., stellvertretend für Weitere



Bild 20: Teildeckenuntersicht im EG. mit Feuchteinwirkung bzw. Hausschwammbildung



Fotos

Anlage 4

Seite 11



Bild 21: Teildeckenuntersicht im EG. mit Feuchteinwirkung bzw. Hausschwammbildung



Bild 22: Bodenbelagsschäden im EG., stellvertretend für Weitere



Fotos

Anlage 4

Seite 12



Bild 23: Teildeckenuntersicht im EG. mit Feuchteeinwirkung bzw. Hausschwammbildung



Bild 24: Teilansicht im DG. mit Brandschaden, stellvertretend für Weitere



Fotos

Anlage 4

Seite 13



Bild 25: Teilansicht im DG. mit Brandschaden, stellvertretend für Weitere



Bild 26: Teilansicht im DG. mit Brandschaden, stellvertretend für Weitere

Fotos

Anlage 4

Seite 14



Bild 27: Teilansicht beginnender Hausschwamm im UG.



Bild 28: Teilansicht Hausschwamm an der Deckenunterseite zu den ehemaligen Stallungen

Fotos

Anlage 4

Seite 15



Bild 29: Teilansicht schadhafte Kellerdecke



Bild 30: Teilansicht schadhafte Kellerdecke im Bereich des Pelletlagers



Fotos

Anlage 4

Seite 16



Bild 31: Teilansicht der Außenanlage



Bild 32: Teilansicht der Außenanlage