

GERT SCHULTHEIß

durch die Regierung von Oberfranken öffentlich bestellt
und beeidigter Sachverständiger für:

landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Aufsichtsbehörde: IHK für Oberfranken

Mitglied im HLBS

Mitglied an den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte
für die Landkreise Coburg, Erlangen-Höchstädt, Hof, Kronach,
Wunsiedel sowie der Städte Bayreuth und Coburg

Kreuzgrabenweg 19, 96328 Küps - Oberlangenstadt Tel.: 09264/7473 Fax: 8717

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks

Flst.-Nr.: 25 Gemarkung Fatschenbrunn.

Grundstückseigentümer:

Siehe Seite 1, Pos. 1 des Gutachtens

**Auftraggeber: Amtsgericht Bamberg
Abt. f. Immobilizarzwangsvollstreckung
Synagogenplatz 1
96047 Bamberg**

Aktenzeichen: 2 K 7/23

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Position</u>	<u>Beschreibung</u>	<u>Seite</u>
1.	Auftrag und Unterlagen	1
2.	Zwangsversteigerungsverfahren	1
3.	Zweck der Begutachtung	1
4.	Wertstichtag	1
5.	Ortsbesichtigung	1
6.	verwendete Unterlagen	1
7.	verwendete Literatur	1 - 2
8. 1	Auszug aus dem Grundbuch	2 - 3
9. 1	Verkehrslage	3 - 4
10. 1	Flächennutzungs- und Bebauungsplan	4
11.	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	4 - 5
12.	Auszug aus der Kaufpreissammlung (Bodenrichtwerte)	5
13.	Methodik der Verkehrswertermittlung	5 - 6
14.	Altlastenkataster	6
15. 1	Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstücks	6 - 8
16. 1 - 7	Sachwerte der aufstehenden Gebäude	8 - 19
17. 1-2	Wohnrechte	20 - 21
18.	Leibgeding [REDACTED]	21
19.	Gemeinderecht	21
20. 1	Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes	22
21.	Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes und Berücksichtigung der Wohnrechte	22
22. 1 - 2	Gesamtverkehrswert unbelastet und Belastet Wohnrecht	22
23.	Grundstücksbewirtschafter	23
24.	Bezirksschornsteinfeger	23
25. .1	Zusammenfassung Verkehrswert	23
25.2	Wertminderung durch das Wohnrecht	23
25.3	Eltern des Eigentümers	23
25.4	Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG	23
25.5	Hausschwammverdacht	24
26.	Beglaubigung	24
27.	Wohnraumermittlung	25

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 03.04.2023 beauftragte das Amtsgericht Bamberg, Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert des Grundstücks Flst.-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Bamberg: Az: 2 K 7/23

Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den gesetzlichen Vertreter
Hauptzollamt Regensburg, -Vollstreckungsstelle Hof-, Köditzer Straße 1, 95030
Hof, Gz.: 102181-2021-882 – G4 u.a.
-betreibende Gläubigerin-

gegen

- 1)
-Schuldner-

3. Zweck der Begutachtung: Zwangsversteigerung

4. Bewertungsstichtag: 10.05.2023, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke und der Gebäude am 10.05.2023, ab 9.30 Uhr.

Zum Ortstermin waren folgende Beteiligte anwesend:

1. Herr
2. der Unterzeichner

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Bamberg: Beschluss vom 03.04.2023 Aktenzeichen: 2 K 7/23
2. Amtsgericht Haßfurt: Grundbuchauszug von Fatschenbrunn Blatt 448
3. Vermessungsamt Schweinfurt: Lagepläne und Liegenschaftskatastrauszüge
4. Gemeinde Oberaurach: Flächennutzungs- und Bebauungspläne, Herstellungs- und Erschließungsbeiträge
5. Landratsamt Haßberge: Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Altlastenkataster.

7. VERWENDETE LITERATUR

ROSS BACHMANN

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden

JASTMANN

Rationelle Baubewertung

KLEIBER

Wertermittlungsrichtlinie 2012 Textsammlung:
Sachwertrichtlinie 2012,
Wertermittlungsrichtlinien 2012,
Normalherstellungskosten 2010,
Bodenrichtwertrichtlinie 2011,
WertR 06
11. Auflage, 2012

THEO GERADY/MÖCKEL

Praxis der Grundstücksbewertung

RÖSLER/LANGNER/SIMON

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

VOGELS

Grundstücks und Gebäudebewertung marktgerecht

KÖHNE M. Prof. Dr.

Landwirtschaftliche Taxationslehre

Bayer. Landesanstalt f. Betriebs-
wirtschaft und Agrarstruktur

ISBAU - Schätzpreisbestand
Gebäude in der Landwirtschaft_
Stand: 1987 - 2019

Prof. Hölzel/Hund

Aktualisierte Gehölzwerttabellen

Koch/Helge Breloer

Aktualisierte Gehölzwerttabellen

BauGB

Baugesetzbuch

BAUNORMEN

Kosten von Hochbauten Flächen und Rauminhalte
DIN 277

WERTR 2006

Tabellen und Richtlinien für die Ermittlung von
Grundstücks- und Gebäudewerten
Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und
Städtebau
Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 01.03.2006

ImmoWERTV 2010

Immobilienwertermittlungsverordnung 2010
Bekanntmach. v. 19.05.2010, in Kraft getreten a. 01.07.2010

ImmoWERTV 2021

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, 13. Auflage
Bekanntmach. v. Juni 2021, in Kraft getreten a. 01.01.2022

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

LandR 19

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019
mit der Änderung vom 03. Mai.2019

PREISINDEX

Tabellen des statistischen Bundesamts Wiesbaden
Tabellen des statistischen bayerischen Landesamts

8. Auszug aus dem Grundbuch

8.1 Grundbuchamt:
Grundbuch von:

Amtsgericht Haßfurt
Fatschenbrunn

Blatt: 448

Lft.Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage	Wirtschaftsart	Größe /m²
5	25	Fatschenbrunn	Lindenstraße 12; Gebäude- und Freifläche		1.288
-Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteiltern Gemeindebesitzungen -					

Erste Abteilung: Eigentümer

1.

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Nr. der Eintragung/Lft.-Nr. des belasteten Grundstücke: 5

4/5 Leibgeding für ; löschbar bei Todesnachweis
Frau ist am 06.04.2021 verstorben.

5/5 Befristete Auflassungsvormerkung - Anspruch bedingt – für,
geb. , geb. am ;gemäß Bewilligung vom 25. 08.2005 URNr. 701
V/2005; gleichrang mit Abt. II/4
Frau ist am 06.04.2021 verstorben

7/5 Wohnungsrecht für geb. am und,
geb. am ; löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom
25.08.2005 URNr. 701 V/2005 Notariatsverwalter Dr. Manuel Straßer, Eltmann
berichtigend eingetragen 18.08.2021

8/5 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K 7/23;
eingetragen am 10.02.2023.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Mehrere Eintragungen, hier nicht extra erwähnt

9. Verkehrslage

- 9.1. Fatschenbrunn ist ein 251 Einwohner zählender Ortsteil der 4.413 Einwohner zählenden Gemeinde Oberaurach mit Sitz in Tretzendorf, im Landkreis Hassberge, Regierungsbezirk Unterfranken, Land Bayern, BRD.

Fatschenbrunn liegt ca. 7 km südwestlich von Tretzendorf den Sitz der Gemeindeverwaltung und ca. 16 km südöstlich von Haßfurt den Sitz der Landkreisverwaltung an der Kreisstraße HAS 31.

Die nächste Autobahnauffahrt ist Knetzgau 13 km nordwestlich zur BAB A 70.

Der nächste Bahnhof ist in Knetzgau bzw. Ebelsbach (16 km) an der Bahnstrecke Bamberg – Schweinfurt - Würzburg.

Die Gemeinde Oberaurach und der Ortsteil Fatschenbrunn ist am öffentlichen Linienbusverkehr angeschlossen und mit dem Schulbus verbunden.

Der Kindergarten ist in Oberschleichach.
 Die Grundschule ist in Trossenfurt.
 Die Mittelschule ist in Eltmann
 und alle weiterführenden Schulen sind in Haßfurt ansässig.

In der Gemeinde Oberaurach werden Arbeitsplätze in Industrie, Handwerk, Handel, Verwaltung vorgehalten, ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Haßfurt, Bamberg, Schweinfurt bzw. Würzburg aus.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Tretzendorf gut möglich.

In der Gemeinde Oberaurach sind Allgemein-, Zahnärzte und eine Apotheke ansässig, ein Krankenhaus ist in Haßfurt ansässig.

Höhenlage: Fatschenbrunn 439 m über NN,

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

- 10.1. Die Marktgemeinde Oberaurach hat für ihr gesamtes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt.

Das hier zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn ist im Flächennutzungsplan als dörfliches Mischgebiet im Ortsbereich ausgewiesen.

Das hier zu bewertenden Grundstück ist nicht mit einen Bebauungsplan beplant.

11. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamt Schweinfurt

Flur-Nr	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- meßzahl	Gesamtfläche d. Flurstücks m ²
<u>Gemarkung Fatschenbrunn – Gemeinde Oberaurach – Landkreis Haßberge</u>						
25	Wohnbaufläche	1.288	Lindenstraße 12, Garage, GfWoG, Wohngebäude			1.288

Zeichenerklärung

GfWoG = Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

FgN = Fläche gemischte Nutzung

Bodenarten:

S	=	Sand
SI	=	anlehmiger Sand
IS	=	lehmiger Sand
SL	=	stark lehmiger Sand
sL	=	sandiger Lehm
L	=	Lehm
LT	=	schwerer Lehm
T	=	Tonboden
Mo	=	Moorboden

Wa = Wasserfläche

Klasse

Bodenzustandsstufen Ackerland: Stufe 1 bis 7 (wobei die Stufe 1 die günstigste ist)

Entstehungsarten:

V	= Verwitterungsboden
(V)g	= Steine Geröll
D	= Diluvial (Eiszeit-) boden
Lö	= Löß (Wind) boden
Al	= Alluvial (Schwemmlandboden)
LöD	= Löß über Dilluvial

Bodenzustandsstufen Grünland: I = günstig, II = mittel, III = ungünstig

Klimaverhältnisse:

a	= über 8 ° C,	durchschnittliche Jahreswärme
b	= 7°C bis 8 °C,	„ „
c	= 6°C - 7°C	„ „
d	= unter 6°C	„ „

Wasserverhältnisse: 1 bis 5 (wobei 1 der günstigste ist)

Wertzahlen zB. 34/27

Bodenzahlen:	34/	1 bis 100 (wobei 100 der beste Boden ist)
		Bodenbeschaffenheit, Klima u. Grundwasserverhältnis
	/27	1 bis 100 (Acker/Grünlandzahl mit Zu und Abschlägen für
		Geländegestaltung, Klima u. andere natürliche Ertragsbedingungen

12. AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMT HAßBERGE

**BODENRICHTWERT FÜR ERSCHLIEßUNGSBEITRAGSFREIES BAULAND
JEWEILS ZUM 01.01.2022 VOM GUTACHTERAUSSCHUSS AM LANDRATSAMT
BAMBERG HERAUSGEGEBEN:**

Gemeinde/Ort	Gebietsart	€/m ²
Gemeinde Oberaurach		
Fatschenbrunn	dörfliches Mischgebiet	27,00

**BODENRICHTWERT FÜR ERSCHLIEßUNGSBEITRAGSFREIES BAULAND
JEWEILS ZUM 31.12.2020 VOM GUTACHTERAUSSCHUSS AM LANDRATSAMT
BAMBERG HERAUSGEGEBEN:**

Gemeinde/Ort	Gebietsart	€/m ²
Gemeinde Oberaurach	dörfliches Mischgebiet	27,00 – 30,00
„	Wohnbauland	45,00 – 53,00
Fatschenbrunn	dörfliches Mischgebiet	27,00

13. Methodik der Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert. Danach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung

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

Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

In den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft wird dazu ausgeführt, dass der Verkehrswert der Grundstücke grundsätzlich nach dem Vergleichsverfahren zu ermitteln ist. Dabei sind objekt- und zeitnahe Vergleichspreise bevorzugt heranzuziehen, auf ihre Vergleichbarkeit zu prüfen und ggf. zu korrigieren.

Preise von Vergleichsgrundstücken, die weit zurückdatieren, bilden keine geeignete Vergleichsgrundlage. Auch Höchst- und Tiefstpreise, die sich auf Grund besonderer Verhältnisse für ein Grundstück ergeben können, sind nicht zum Vergleich geeignet. Der BGH stellt in einem Urteil vom 05.04.1973, - III ZR 74/72 fest: "dass nicht angenommene Angebote von Verkäufern einen genügend sicheren Schluss auf den erzielbaren Preis nicht zulassen".

Der Verkehrswert eines Grundstücks wird im wesentlichen von der Qualität und damit durch die derzeitige Nutzung und der möglichen Nutzungsfähigkeit des Grundstückes beeinflusst.

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Haßfurt konnte der Unterzeichner feststellen, dass das hier zu bewertende Grundstück nicht als belastet vorgetragen ist.

15. Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstücks

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt über 8° Celsius.

15.1. Das Grundstück Flur-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn hat 1.288 m² Fläche, hat die Bezeichnung „Lindenstraße 12“, liegt in Fatschenbrunn zwischen der Rieneckstraße und der erschließenden geteerten Lindenstraße.

Das Grundstück wird auf 1.288 m² als dörfliches Mischgebiet genutzt und ist mit einem Wohnhaus, Scheune, aufgelassenen Rinder- und Schweinestall, Werkstatt, Überdachung, Autogarage und Pergola bebaut.

Der Gemüse-, Obst-, und Ziergarten liegt im Norden und Westen des Grundstücks. Der Sachwert des Baum- und Strauchbestand wird auf 800,00 € geschätzt.

Die 312 m² Hofffläche ist geteert und vor dem Wohnhaus mit einen 2 m breiten Streifen mit Betonsteinpflaster gepflastert, der Sachwert der Hofbefestigung (Pflasterung und Teerung) wird auf 312 m² x 25,00 €/m² = 7.800,00 € Bauwert der Hofbefestigung zum Stichtag.

Die Betriebsgebäude sind aufgelassen, und mit ehemaligen landwirtschaftlichen Maschinen des ehemaligen landw. Betrieb Baier untergestellt.

Somit ist hier eine 1.288 m² Grundstücksfläche als dörfliches Mischgebiet im Ortsbereich, erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen.

Auf dieser bebauten Fläche stehen folgende Gebäude, die Gebäude stammen aus folgenden Baujahren und haben folgende überbaute Grundfläche:

Gebäude	m	m	m ²
1. Wohnhaus Lindenstr. 12: Baujahr 1932/2017	14,30 x	9,00 =	128,70
1.1 Wintergarten an Wohnhaus: Baujahr 2003	5,00 x	3,00 =	15,00
2. Gerätehalle: Baujahr 1974	10,40 x	6,20 =	64,48
3. aufgelassener Schweinestall Baujahr 1978	10,40 + 11,40 : 2 x	4,75 =	51,78
4. aufgelassener Rinderstall und Scheune Baujahr 1932	22,00 x	10,00 =	220,00
5. Überdachung Baujahr 1970	9,31 x	6,45 =	60,05
6. Autogarage Baujahr 1974	4,20 x	6,45 =	27,09
7. Pergola Baujahr 2010	3,30 x	2,96 =	9,77
gesamte überbaute Grundfläche:			576,87 m ²

Die gesamte Hoffläche ist geteert

Die Gartenfläche ist mit Zier- und Obstgehölzen in Rasenflächen bepflanzt.

Das Grundstück ist rundherum mit Holzlattenzaun eingezäunt das Hoftor ist nicht nicht eingezäunt.

Herstellungs- und Erschließungswert:

Das Grundstück ist mit einer geteerten Ortsstraße erschlossen und mit Wasser, Abwasser und Strom angeschlossen, also als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten.

Herstellungs- und Erschließungsbeiträge zum Stichtag in €/m² :

	Grundstück 1.288 m ²	Geschoß 356,36 m ²
	€/m ²	€
Wasser incl. 7 % Mwst.	0,93	5,30
Abwasser	2,20	12,40
Straße	2,00	0,00
Strom pauschal	2.200,00 €	0,00

Herstellungs- und Erschließungsbeiträge zum Stichtag gesamt:

	Grundstück 1288 m ²	Geschoß 356,36 m ²
	€	€
Wasser incl. 7 % Mwst.	1.197,84	1.888,71
Abwasser	2.833,60	4.418,86
Straße	2.576,00	0,00
Strom	2.200,00	0,00
gesamt	8.807,44	6.307,57

Der Herstellungs- und Erschließungswert dieses bebauten Grundstück beträgt 15.115,01 € (11,74 €/m² bei (1.288 m²) herangezogene Grundstücksfläche).

Grundstücksqualität: 1.288 m² dörfliches Mischgebiet ebf, bebaut.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 1288 m² großen Grundstück mit 27,00 €/m² für das 1288 m² dörfliche Mischgebiet erschließungsbeitragsfrei, zuzüglich 800,00 € für den Sachwert der Zier- und Obstbäume, plus 7.800,00 € für die Hofbefestigung und zuzüglich den Bauwert der aufstehenden Gebäude.

16. Sachwert der aufstehenden Gebäude

16.1 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen,

Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen und Baunebenkosten wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis 1913 bzw. NHK 2000 ermittelt.

Für die Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen zum Stichtag wird der Index des statistischen Bundesamtes Wiesbaden zugrunde gelegt.

Zu den Normalherstellungskosten gehören u.a. auch die Baunebenkosten:

- Kosten der Planung
- Bauleitung
- behördliche Prüfungen und Genehmigung

Die Baunebenkosten sind vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen bzw. von der Bauausführung und Ausstattung der Gebäude abhängig.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können.

Die Alterswertminderung wird nach der linearen Abschreibung auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und der üblichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel werden nach Erfahrungswerten prozentual ermittelt.

Sonstige den Verkehrswert beeinflussende Umstände (wirtschaftliche Überalterung, zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr entsprechender Aufbau, Grundriss, unzeitgemäße Raumhöhen oder Raumaufteilungen; individuelle Bauausführung und Baugestaltung) werden durch Zu- bzw. Abschläge nach § 22 ImmoWertV berücksichtigt.

16.2 Auflistung der Gebäude je Grundstück

16.2.1 Grundstück Flst.-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn

Nr.	Gebäude	Baujahr /Renovierung

1.	Wohnhaus Lindenstr. 12: /Wintergarten, Dach und Fenster:	1932/2003/2017
2.	Gerätehalle:	1974
3.	aufgelassener Schweinestall	1978
4.	aufgelassener Rinderstall und Scheune	1932
5.	Überdachung	1970
6.	Autogarage	1974
7.	Pergola	2010

Die Gebäude sind ohne Energieausweis

16.3 Beschreibung und Bewertung der Gebäude

16.3.1 Grundstück Flur-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn

16.3.1. 1 Wohnhaus Lindenstraße 12 mit Wintergarten

Baujahr,	Wintergarten 2003 / Dach und Fenster	1932/2017
Technische Lebensdauer		70 Jahre
Restnutzungsdauer		22 Jahre
Alterswertminderung linear 48/70		68,57 %
Reparaturstau Renovierungsbedarf in EG/OG	./.	29,00 %

Baubeschreibung

-Kurzbeschreibung-

2 1/2 -geschossiger Massivbau, nicht unterkellert, innen und außen verputzt, Pultdach am Hauseingang, DG ausgebaut, EG/OG Renovierungsbedürftig, OG nördliche Hälfte in Umbau befindlich; Satteldach, Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Dachflächenfenster, Dachrinne, Fallrohre.

Stampfbetonfundamente

EG Massive Umfassung, innen und außen verputzt, geweißt, Fußboden; Beton Estrich, Fliesen, Laminat
Holzbalkendecke, verputzt, geweißt, Paneele, Holzdecke, Holzrahmenisolierfenster tlws Rollos im Fenster
Funierholzzimmertüren

Wohnhaustüre mit Glaseinsatz
 Pultdach, an Haustüre, Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
 Kunststeintreppe zum OG
 EG stark Renovierungsbedürftig und Beräumung der Ablagerungen.

OG Massive Umfassung, innen und außen verputzt, geweißt, Tapete
 Fußboden; Holzbalken, Fehlboden, Holzdielen, PVC-auflage, Laminat
 Holzbalkendecke, Holzdecke, verputzt, geweißt, Paneele,
 Holzrahmenisolierfenster tlws Rollos im Fenster
 Funierholzzimmertüren fehlen zum Teil,
 OG stark Renovierungsbedürftig und Beräumung der Ablagerungen, im
 Begriff des Umbaus.
 Balkon im Wintergartenanbau auf Stahlträger mit Metallwendeltreppe,
 Holztreppe im Wohnhaus zum DG

DG: Massive Umfassungen, innen und außen verputzt, geweißt,
 Holzdielenfußboden; Laminat, Fliesen im Sanitärräume
 Bis zum First offen, 0,60 m Kniestock
 Dachflächenisolierfenster
 Funierholzzimmertüren,
 Wintergarten auf Stahlträger mit Metallwendeltreppe

Dach Satteldach Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Dachflächen-
 fenster Dachrinne, Fallrohre.

- Licht und Kraftstrom,
- Ölheizung mit Warmwasserradiatoren,
- fließendes Kaltwasser und Warmwasser,
- Befestigter Zugang Betonsteinpflaster und Teerfläche im Hof
- Beräumung der Ablagerungen im EG und OG

Ermittlung des umbauten Raum:

NHK 2000 Type: 1.31 Kostengruppe 300/400 einschließlich 19 % Mwst;

BGF = Brutto - Grundfläche

BRI = Brutto-Rauminhalt

<u>Wohnhaus:</u> $14,30 \times 9,00 \times (2,70 + 2,70 + 0,60 + 3,50 \times 0,50) =$	997,425 m³ BRI
<u>Wintergarten:</u> $5,00 \times 3,00 \times (3,00 + 3,00 + 2,10 + 1,40 \times 0,50) =$	139,290 m³ BRI
gesamt:	1.136,715 m³ BRI

gesamt gerundet: 1.237 m³ BRI

Geschossfläche:

<u>Wohnhaus:</u> $14,30 \times 9,00 \times 2 + 14,30 \times 7,00 \times 1 =$	357,50 m² BRI
<u>Wintergarten:</u> $5,00 \times 3,00 \times 1 =$	15,00 m² BRI
gesamt:	272,50 m² BRI

gesamt 273 m² BGF

Überbaute-Grundfläche: $14,30 \times 9,00 + 5,00 \times 3,00 = 143,70 \text{ m}^2$

Bauwert 2010: 1.31 Wohnhaus mit Wintergarten; Standardstufe 1-2 760,00 €/m² BGF

Baukostenindex: Basis 2010 = Februar 2023 = **176,36**

Korrekturfaktor Gebäudegröße: 1,00

16.3.1.2 Gerätehalle (Werkstatt)

Baujahr,	1974
Technische Lebensdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	11 Jahre
Alterswertminderung linear 49/60	81,67 %
Reparaturstau	./.
	0,00 %

Baubeschreibung

-Kurzbeschreibung-

1 -geschossiger Massivbau, nicht unterkellert, außen und tlws. innen verputzt; Pultdach, Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Dachrinne, Fallrohre.

Stampfbetonfundamente

EG Massive Umfassung, außen und tlws. innen verputzt, geweißt, Fußboden; Beton gerissen, Glasbacksteinfenster nach Norden, Holzschiebetor mit Holzrahmentüre, außen verbrettert, bis zum Dach offen

Dach Pultdach Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Dachrinne, Fallrohre.

- Licht und Kraftstrom,
- keine Heizung,
- kein Wasser,
- Dachflächenwasser in Kanal
- Befestigter Zugang Teerfläche im Hof

Ermittlung des umbauten Raum:

NHK 2000 Type: 18.5 Kostengruppe 300/400 einschließlich 19 % Mwst;

BGF = Brutto - Grundfläche

BRI = Brutto-Rauminhalt

Gerätehalle, Werkstatt: $10,40 \times 6,20 \times (3,40 + 2,40) : 2 = 186,992 \text{ m}^3 \text{ BRI}$

gesamt gerundet: 187 m³ BRI

Geschossfläche:

Gerätehalle, Werkstatt: $10,40 \times 6,20 \times 1 = 64,48 \text{ m}^2 \text{ BRI}$

gesamt 64 m² BGF

Überbaute-Grundfläche: $10,40 \times 6,20 = 64,48 \text{ m}^2$

Bauwert 2010: 18.5 Gerätehalle, Werkstatt; Standardstufe 3 235,00 €/m² BGF

Baukostenindex: Basis 2010 = Februar 2023 = **176,36**

Korrekturfaktor Gebäudegröße: 1,00

16.3.1.3 aufgelassener Schweinestall mit ehem. Getreideboden obenauf

Baujahr,	1978
Technische Lebensdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	5 Jahre
Alterswertminderung linear 45/50	90,00 %
Reparaturstau	./.
	0,00 %

Baubeschreibung

-Kurzbeschreibung-

2 -geschossiger Massivbau, nicht unterkellert, innen und außen verputzt, geweißt, Satteldach, Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Dachrinne, Fallrohre. Stall nicht mehr gebrauchsfähig, evtl. noch als Lager.
OG ehem. Getreidelager arbeitswirtschaftlich nicht gebrauchsfähig.

Stampfbetonfundamente

EG Massive Umfassung, innen und außen verputzt, geweißt,
Fußboden; Beton tlws. gerissen,
Holzbalkendecke unter Heraklit und verputzt
Holzaufstallung, Fresströge Ton,
Holzrahmenstallfenster,
Holzrahmentüre, außen verbrettert,
Holzstiege von Gerätehalle zum OG, unsicher begehbar.

OG Massive Umfassung, innen und außen verputzt, außen geweißt,
Fußboden; Holzdielen auf Balkenlage,
keine Fenster,

Holzrahmentüre, außen verbrettert,
bis zum Dach offen

Dach Satteldach Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Dachrinne,
Fallrohre.

- Lichtstrom,
- keine Heizung,
- kein Wasser,
- Dachflächenwasser in Kanal
- Befestigter Zugang Teerfläche im Hof über Gerätehalle bzw Rinderstall

Ermittlung des umbauten Raum:

NHK 2000 Type: 18.3.2 Kostengruppe 300/400 einschließlich 19 % Mwst;

BGF = Brutto - Grundfläche

BRI = Brutto-Rauminhalt

Aufgelassener Schweinestall mit ehem. Getreidelager im OG:

$10,40 + 11,40 : 2 \times 4,75 \times (2,60 + 1,50 + 2,90 \times 0,50) = 289,379 \text{ m}^3 \text{ BRI}$

gesamt gerundet: 289 m³ BRI

Geschossfläche:

Aufgel Schweinestall (Lager): $10,40 \times 11,40 : 2 \times 4,75 \times 1 = 51,78 \text{ m}^2 \text{ BRI}$

gesamt 52 m² BGF

Überbaute-Grundfläche: $10,40 \times 11,40 : 2 \times 4,75 = 51,78 \text{ m}^2$

Bauwert 2010: 18.3.2 aufgelassener Schweinestall; Standartstufe 3 290,00 €/m² BGF
EG als Lager bedingt nutzbar

Baukostenindex: Basis 2010 = Februar 2023 = 176,36

Korrekturfaktor Gebäudegröße: 1,00

16.3.1.4 aufgelassener Rinderstall mit Scheune, Heulager obenauf

Baujahr,	1932
Technische Lebensdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund Renovierung verlängert (Lager)	8 Jahre
Alterswertminderung linear 72/80	90,00 %
Reparaturstau, durchgeschwungenes Dach gerissener Betonboden	./. 15,00 %

Baubeschreibung

-Kurzbeschreibung-

2 -geschossiger Massivbau, nicht unterkellert, innen und außen unverputzt, Satteldach, Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Dachrinne, Fallrohre. Stall nicht mehr gebrauchsfähig, evtl. noch als Lager. OG ehem. Heu- und Stroh arbeitswirtschaftlich nicht gebrauchsfähig.

Stampfbetonfundamente

- EG Massive Umfassung, Feldsteinmauerwerk, nicht verputzt, Fußboden; Beton tlws. gerissen, Holzbalkendecke mit Holzdielen obenauf Holzrahmenstallfenster, Holzrahmenschiebetor, außen verbrettert, Holzstiege zum OG, unsicher begehbar.
- OG Massive Umfassung, Feldsteinmauerwerk nur zum Teil verputzt Fußboden; Holzdielen auf Balkenlage, keine Fenster, Öffnungslucken mit Holzrahmentüre, außen verbrettert bis zum Dach offen
- Dach Satteldach Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Dachrinne, Fallrohre.
Dach durchgeschwungen

- Lichtstrom,
- kein Wasser,
- Dachflächenwasser in Kanal
- Befestigter Zugang Teerfläche im Hof

Ermittlung des umbauten Raum:

NHK 2000 Type: 18.5 Kostengruppe 300/400 einschließlich 19 % Mwst;

BGF = Brutto - Grundfläche

BRI = Brutto-Rauminhalt

Aufgelassener Rinderstall und Scheune Heulager im OG:

$22,00 \times 10,00 \times (4,00 + 1,50 + 5,70 \times 0,50) = 1.837,000 \text{ m}^3 \text{ BRI}$

gesamt gerundet:

1.837 m³ BRI

Geschossfläche:

Aufgel Rinderstall und Scheune (Lager): $22,00 \times 10,00 \times 1 = 220,00 \text{ m}^2 \text{ BRI}$

gesamt 220 m² BGF

Überbaute-Grundfläche: $22,00 \times 10,00 = 220,00 \text{ m}^2$

Bauwert 2010: 18.3.2 aufgelassener Rinderstall und Scheune;
Standardstufe 3

230,00 €/m² BGF

Scheune und Rinderstall im EG als Lager bedingt nutzbar

Baukostenindex: Basis 2010 = Februar 2023 = 176,36

Korrekturfaktor Gebäudegröße: 1,00

16.3.1.5 Überdachung an Scheune angehängen

Baujahr,	1974
Technische Lebensdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	11 Jahre
Alterswertminderung linear 49/60	81,67 %
Reparaturstau, Wellasbestdachplattenentsorgung	./ 16,00 %

Baubeschreibung

-Kurzbeschreibung-

1 -geschossiger Überdachung mit Feldsteinwand zur Straßen hin an Scheune angehängen und auf Garagenwand aufgelegt
Pulldach, Holzkonstruktion, Wellasbestplatteneindeckung, Dachrinne, Fallrohre.

Stamfbetonfundamente

EG Massive Umfassung, Feldsteinmauer nach Süden, unverputzt, an Scheune angehängen und auf Garagenwand aufgelegt
Beton bzw. Teerfußboden
bis zum Dach offen

Dach Pulldach Holzkonstruktion, Wellasbestplatteneindeckung
Dachrinne, Fallrohre.

- kein Strom,
- kein Wasser,
- Dachflächenwasser in Kanal
- Befestigter Zugang Teerfläche im Hof

Ermittlung des umbauten Raum:

NHK 2000 Type: 18.6 Kostengruppe 300/400 einschließlich 19 % Mwst;

BGF = Brutto - Grundfläche

BRI = Brutto-Rauminhalt

Überdachung: 9,31 x 6,45 x (4,20 + 2,83) : 2 = 211,076 m³ BRI

gesamt gerundet:

211 m³ BRI

Geschossfläche:

Überdachung: $9,31 \times 6,45 \times 1 = 60,05 \text{ m}^2 \text{ BRI}$

gesamt 60 m² BGF

Überbaute-Grundfläche: $9,31 \times 6,45 = 60,05 \text{ m}^2$

Bauwert 2010: 18.6 **Überdachung:** 110,00 €/m² BGF

Baukostenindex: Basis 2010 = Februar 2023 = **176,36**

Korrekturfaktor Gebäudegröße: 1,00

16.3.1.6 PKW-Autogarage

Baujahr,	1974
Technische Lebensdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	11 Jahre
Alterswertminderung linear 49/60	81,67 %
Reparaturstau, Wellasbestdachplattenentsorgung	./. 16,00 %

Baubeschreibung

-Kurzbeschreibung-

1 -geschossiger PKW-Garagenbau, nicht unterkellert, Pultdach, Holzkonstruktion, Wellasbestplatteneindeckung, Dachrinne, Fallrohre.

Stampfbetonfundamente

EG Massive Umfassung, innen und außen verputzt, geweißt, Wand gerissen, Betonfußboden gerissen, bis zum Dach offen

Dach Pultdach Holzkonstruktion, Wellasbestplatteneindeckung Dachrinne, Fallrohre.
(aus Überdachung verlängert)

- Lichtstrom,
- kein Wasser,
- Dachflächenwasser in Kanal
- Befestigter Zugang Teerfläche im Hof

Ermittlung des umbauten Raum:

NHK 2000 Type: 14.1 Kostengruppe 300/400 einschließlich 19 % Mwst;
BGF = Brutto - Grundfläche
BRI = Brutto-Rauminhalt

PKW-Garage: $6,45 \times 4,20 \times (2,83 + 2,50) : 2 = 72,195 \text{ m}^3 \text{ BRI}$

gesamt gerundet: **72 m³ BRI**

Geschossfläche:

Überdachung: $6,45 \times 4,20 \times 1 = 27,09 \text{ m}^2 \text{ BRI}$

gesamt 27 m² BGF

Überbaute-Grundfläche: $6,45 \times 4,20 = 27,09 \text{ m}^2$

Bauwert 2010: 14.1 Überdachung: Standardstufe 3 **245,00 €/m² BGF**

Baukostenindex: **Basis 2010 =** **Februar 2023 =** **176,36**

Korrekturfaktor Gebäudegröße: **1,00**

16.3.1.6 Pergola

Baujahr,	2010
Technische Lebensdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	37 Jahre
Alterswertminderung linear 13/50	26,00 %
Reparaturstau,	./. 0,00 %

Baubeschreibung

-Kurzbeschreibung-

1 -geschossiger Holzrahmenbau, aufgeständert, tlws. Holzlattenwand, tlws offen, Holzfußboden nicht unterkellert, Pultdach, Holzkonstruktion, Wellasbestplatteneindeckung, Dachrinne, Fallrohre.

Stampfbetonfundamente

EG Massive Umfassung, innen und außen verputzt, geweißt, Wand gerissen, Betonfußboden gerissen, bis zum Dach offen

Dach Walmdach Holzkonstruktion, verbrettert, Kunstschiefereindeckung

- kein Strom,
- kein Wasser,

- Dachflächenwasser verläuft auf dem Grundstück (Rasen)
- Befestigter Zugang Teerfläche im Hof und (Rasen)

Ermittlung des umbauten Raum:

NHK 2000 Type: 18.6 Kostengruppe 300/400 einschließlich 19 % Mwst;

BGF = Brutto - Grundfläche

BRI = Brutto-Rauminhalt

PKW-Garage: $3,30 \times 2,96 \times (2,50 + 0,60 \times 0,50) : 2 = 27,356 \text{ m}^3 \text{ BRI}$

gesamt gerundet: **27 m³ BRI**

Geschossfläche:

Pergola: $3,30 \times 2,98 \times 1 = 9,77 \text{ m}^2 \text{ BRI}$

gesamt 10 m² BGF

Überbaute-Grundfläche: $3,30 \times 2,98 = 9,77 \text{ m}^2$

<u>Bauwert 2010:</u> 18.6 Pergola:	Standartstufe 3	130,00 €/m² BGF
---	-----------------	-----------------------------------

Baukostenindex:	Basis 2010 =	Februar 2023 =	176,36
------------------------	---------------------	-----------------------	---------------

Korrekturfaktor Gebäudegröße:	1,00
--------------------------------------	-------------

Berechnung des Bauwertes und der baulichen Anlagen

Flst.-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn														
Nr.	Bezeichnung	BGF m³/m²	BGF €/m²/m³	Neubauwert €	Wert- mind.		Zellwert		unwirtschaftl Gebäude			Bauzustands- wert / € 2010 = 100 8 - 10	Index Basis 10 Feb 23	derzeitiger Bauwert 11 x 12 : 100 €
					%	3 x 4	%	5 x 7 : 100	%	fehlender Ausbau €	baumängel			
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
1.	Wohnhaus Lindenstr. 12	373	760,00	283.480,00	68,57	31,43	89.097,76	29,00	25.838,35	63.259,41				
2.	Gerätehalle	64	235,00	15.040,00	81,67	18,33	2.756,83			2.756,83				
3.	aufgelassene Schweinestall	52	290,00	15.080,00	90,00	10,00	1.508,00			1.508,00				
4.	Rinderstall und Scheune	220	230,00	50.600,00	90,00	10,00	5.060,00	15,00	759,00	4.301,00				
5.	Überdachung	60	110,00	6.600,00	81,67	18,33	1.209,78	16,00	193,56	1.016,22				
6.	Autogarage	27	245,00	6.615,00	81,67	18,33	1.212,53	16,00	194,00	1.018,52				
7.	Pergola	10	130,00	1.300,00	26,00	74,00	962,00			962,00				
Wertminderungsabschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (§ 25 WertV), zeitgemäße Bedürfnisse, nicht mehr entsprechender Grundriss, Aufbau- und Raumaufteilung, tlws. nicht den DIN-Vorschriften entsprechender Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitssicherungen,														
				% von		74.821,98 €				0,00		131.956,05		
lineare Abschreibung = Baualter / Gesamtnutzungsdauer x 100 bzw. degressive Abschreibung nach "ROSS"								Außenanlagen, sonstige Anlagen, % von		74.821,98		176,36		
								Summe		131.956,05 €				
gemäß WERTV § 22 Abs. 2 gehören zu den Normalherstellungskosten auch die üblichen Baunebenkosten								Korrekturfaktor		1		aus		131.956,05
								Wert der baulichen Anlagen:				€		
								Stichtag:		10.05.2023				
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
												131.956,05		
								</						

**17. Wohnrecht für _____ und _____, löschar bei
Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 25.08.2005 URNr. 701
V/2005 Notariatsverwalter Dr. Manuel Straßer, Eltmann;
berichtigt eingetragen am 18.08.2021.**

Im Wohnhaus Lindenstraße 12, 97514 Oberaurach, Obergeschoß links und rechts der Dusche.

Alle Kosten der Wohnrechtszimmer (Heizung, Strom und Wasser /Abwasser) trägt der Hauseigentümer.

Mietansätze in der Gemeinde Oberaurach:

Mietwert 4,00 €/m²/Monat Warmmiete
Stromanteil 600,00 €/Jahr/je Wohnrechtsinhaber
Wasser/Abwasser: 35 m³/Jahr/Wohnrechtsinhaber
Wassergebühren* 1,28 €/m³ + Abwassergebühren 1,60 €/m³ = 2,88 €/m³
***einschließlich 7 % Mwst**

**17.1 Das Wohnrecht für _____ ist im 2. Stock des
Wohnhaus Lindenstraße 12, 97514 Oberaurach beide Zimmer
links neben der Dusche beschrieben, auf 25 m² Wohnfläche.
Geboren am _____ : Die Lebenserwartung laut Sterbetafel
2019/21 bei vollendeten 57. Lebensjahr noch 24,35 Jahre
= Kapitalisierungsfaktor: 15,378254**

Jahresmietwert: 25 m ² x 4,00 €/m ² x 12 =	1.200,00 €
Stromkosten: 50,00 €/Monat x 12 Monate =	600,00 €
Wasser/Abwasser jährlich: 35 m ³ x 2,88 =	100,80 €
Jährliche Mietwert mit Nebenkosten:	1.900,80 €/Jahr

Ermittlung der Wertminderung auf Grund des Wohnrechts für:

1.900,80 € x 15,378254 = 29.230,99 €
=====

**Auf Grund des lebenslangen Wohnrechts für _____
mindert sich der Verkehrswert des Flst.-Nr. 25 Gemarkung
Fatschenbrunn um 29.230,99 €.**

**17.2 Das Wohnrecht für _____ ist im 2. Stock des Wohnhaus
Lindenstraße 12, 97514 Oberaurach rechts neben der Dusche
beschrieben, auf 30 m² Wohnfläche.**

Geboren am _____ : Die Lebenserwartung laut Sterbetafel
2019/21 bei vollendeten 54. Lebensjahr noch 27,03 Jahre =
Kapitalisierungsfaktor: 16,339586

Jahresmietwert: 30 m ² x 4,00 €/m ² x 12 =	1.440,00 €
Stromkosten: 50,00 €/Monat x 12 Monate =	600,00 €
Wasser/Abwasser jährlich: 35 m ³ x 2,88 =	<u>100,80 €</u>
Jährliche Mietwert mit Nebenkosten:	2.140,80 €/Jahr

Ermittlung der Wertminderung auf Grund des Wohnrechts für:

2.140,80 € x 16,339586 = 34.966,71 €
=====

Auf Grund des lebenslangen Wohnrechts für
mindert sich der Verkehrswert des Flst.-Nr. 25 Gemarkung
Fatschenbrunn um 34.966,71 €.

18. Leibgeding und Befristete Auflassungsvormerkung für
geborene _____, geb. am _____
Die Eltern des Herrn:

Frau _____, geb. _____ geb am _____ ist am _____
06.04.2021 verstorben

Herr _____, geb. am _____ verstorben am 28.10.2005.

19. Gemeinderecht

Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteiltern
Gemeindebesitzungen.
Als Bestandteil des Flst.-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn.

Nach Rückfrage beim Vermessungsamt Schweinfurt, der Gemeinde Oberaurach und
Herrn [REDACTED] [REDACTED] konnte festgestellt werden das Art und Umfang des
Gemeinderechts unbekannt ist und somit das Gemeinderecht ohne Wert ist.

20. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m + Bauwert der Gebäude + Sachwerte =
Grundstücksverkehrswert.

20.1 Das Grundstück Flur-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn, zu 1.288 m²

Dörfliches Mischgebiet ebf:	1.288 m ² x 27,00 €/m ² =	34.776,00 €
Bauwert der Gebäude:		131.956,05 €
Bauwert der Hofbefestigung		7.800,00 €
Sachwert der Bäume und Sträucher geschätzt:		800,00 €
	+-----	
Gesamtverkehrswert:		175.332,05 €

gerundet: 175.000,00 €

21. Das Grundstück Flur-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn, zu 1.288 m²

Unter Berücksichtigung des lebenslangen Wohnrechts für _____ und

:

Dörfliches Mischgebiet ebf:	1.288 m ² x 27,00 €/m ² =	34.776,00 €
Bauwert der Gebäude:		131.956,05 €
Bauwert der Hofbefestigung		7.800,00 €
Sachwert der Bäume und Sträucher geschätzt:		800,00 €
	+-----	
Gesamtverkehrswert:		175.332,05 €
./. Wohnrecht für	:	./. 34.966,71 €
./. Wohnrecht für	:	./. 29.230,99 €
Gesamtverkehrswert unter Berücksichtigung der Wohnrechte:		111.134,35 €

gerundet: 110.000,00 €

22.1 Gesamtverkehrswert des Grundstücks unbelastet:

abgerundet 175.000,00 €

=====

22.2 Gesamtverkehrswert des Grundstücks:

Unter Berücksichtigung des Wohnrechts

abgerundet 110.000,00 €

=====

23. Grundstücksbewirtschafter/Pächter

- 23.1 Das Grundstück Flst.-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn wird selbst bewohnt und bewirtschaftet bzw. ist derzeit unbewohnt.

24. Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger für Fatschenbrunn

, Teichackerstraße 15, 96181 Rauhenebrach

25. Zusammenfassung

25.1 Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks Flst.-

Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn beläuft sich abgerundet auf:

175.000,00 €.

in Worte: einhundertfünfundsiebzigtausend Euro

25.2 Der Verkehrswert des Grundstücks Flst.-Nr. 25 Gemarkung Fatschenbrunn mindert sich auf Grund des lebenslangen Wohnrechts für _____ und _____ um 64.197,70 €,

25.3 Die Eltern des Herrn _____ Frau geb. _____ und Herr _____ sind beide verstorben.

25.4 Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG liegt nicht für das Wohnhaus Lindenstraße 12 Oberaurach vor.

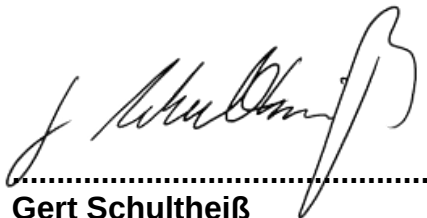
25.5 Ein Hausschwammverdacht wurde nicht festgestellt.

=====

26. Beglaubigung

Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Grund der
angeführten Unterlagen nach besten Wissen und Gewissen erstellt.

Oberlangenstadt, 30.05.2023


.....

Gert Schultheiß

Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger



27. Wohnraumermittlung

27.1 Wohnraum Lindenstraße 12, Fatschenbrunn

<u>Räume/Wohnraum</u>		<u>Fläche m²</u>
EG:		
Heizmittellager	5,00 x 5,00 =	25,00
Heizung usw	5,00 x 6,00 =	30,00
Diele/Treppe	8,30 x 2,50 =	20,75
Wohnzimmer	6,50 x 4,00 =	26,00
Küche	3,50 x 4,00 =	14,00
Abstellraum	3,00 x 2,00 =	6,00
EG gesamt:		121,75
OG:		
Treppe rechts		
Umbau/Renovierung befindlich	8,43 x 5,50 =	46,37
Diele/Treppe:	8,30 x 2,50 =	20,75
Schlafzimmer:	5,00 x 5,00 =	25,00
Schlafzimmer:	5,00 x 6,00 =	30,00
OG gesamt		122,12
DG:		
Dusche/WC:	2,90 x 1,90 =	5,51
Diele/Treppe	2,90 x 7,40 =	21,46
Diele:	3,00 x 2,30 =	6,90
Küche:	5,50 x 2,00 =	11,00
Wohnzimmer:	4,50 x 3,10 =	13,95
Schlafen:	5,20 x 2,90 =	15,08
Schlafen:	5,20 x 3,30 =	17,16
Wintergarten:	4,70 x 2,90 =	13,63
DG gesamt mit Wintergarten:		104,69
<u>Gesamtes Wohnhaus mit Wintergarten:</u>		<u>348,56 m²</u>

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßernahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 23.09.2021



Scheune, rechts aufged. Stall



Gänge, überdachter Lauf Scheune

F/1st 25 Falschenbrunn



Werkstatt - Scheune Flst-Nr 25 Fabdenbrunn





Werkstatt Scheune Flst-Nr 25 Gemäß Fatschenbrunn





Wärzstall → Geräthalle
Wohnhaus

Schneer Flst 25



↓ Schneer-Stall Garage ↑





Wdinharn OG - DG



Wintergarten



Lindenstr. 12 Obermaier - Falschenbrunn



Lindengr. 12 Oberen ruck - Fatfembrrn



Wohnhaus





Wohnhaus 06 Linsdangstr. 12 Oberammergau - Fotoarbeiten 06 rechts





Wohnraum OG Lindengasse 12 Obermerzbach-Fabrikbrunn OG 12.2.22





Oberensiedl - Fetschenbrunn



Wohnhaus Lindengr. 12





Lindengstr. 12 Oberaurach Wohnhaus mit Wintergarten
und Balkon





Wohnhaus Lindenstraße 12 Obercaunrodt





**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Schweinfurt**

Mainberger Straße 14
97422 Schweinfurt

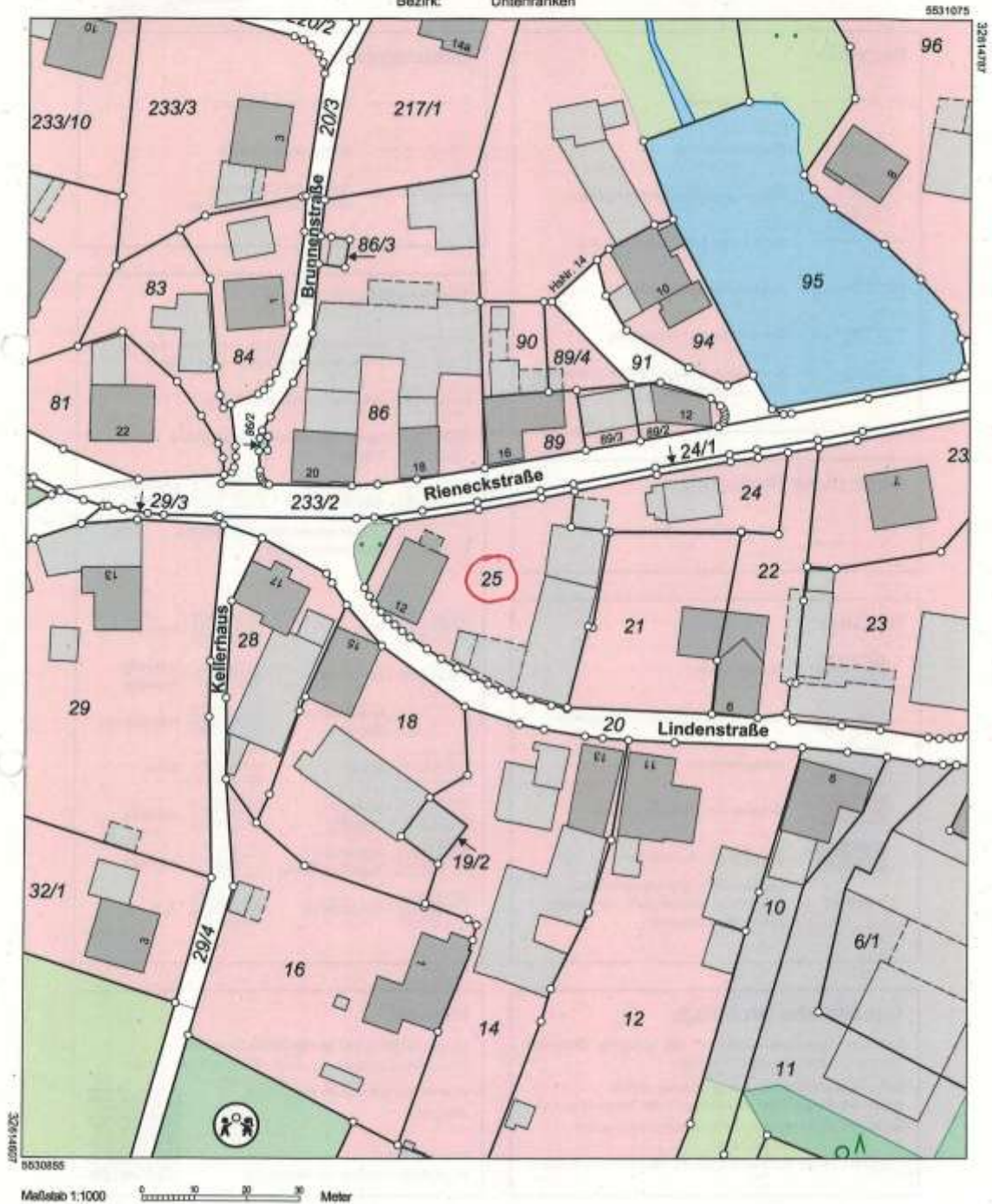
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 12.04.2023

Flurstück: 25
Gemarkung: Fatschenbrunn

Gemeinde: Oberaurach
Landkreis: Haßberge
Bezirk: Unterfranken



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

