




AMALIENSTRASSE 11
96047 BAMBERG
TELEFON 0951 / 20 88 88 0
TELEFAX 0951 / 20 88 88 1

RICHARD SAUER
ARCHITEKT DIPL.-ING. (UNIV. + FH)

EXPOSÉ

 Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungs-
stichtag 12.04.2024 – des Grundstücks Fl.Nr. 367/34,
Gemarkung Gerach, Ortenleite 8,
96161 Gerach



ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsobjekt

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 367/34 der Gemarkung Gerach, Ortenleite 8, 96161 Gerach, Gebäude- und Freifläche zu 0,0767 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Wohngebäude</u> : freistehendes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. EG+DG ca. 108,43 m ² zzgl. Terrasse etc.; Bj. ca. 2010/2011; zzgl. Carport
Gewerbebetrieb/e:	keine Gewerbenutzung
Mieter / Pächter:	keine bzw. nicht bekannt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehödl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">- vereinzelt ausstehende Restarbeiten (Außenanlagen)- Innenbesichtigung wurde nicht gewährt (Risikoabschlag wurde berücksichtigt)
Küche / Zubehör:	keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	12.04.2024
Ertragswert:	328.000,- EUR
Sachwert:	398.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	358.000,- EUR (Risikoabschlag berücksichtigt)

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Ortsbereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 367/34 befindet, als *gemischte Baufläche (M)* aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 367/34 liegt, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortenleite“.

Denkmalschutz

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 367/34 nicht als Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalschutzliste aufgeführt ist. Ferner ist zu konstatieren, dass keine Zugehörigkeit zu einem Denkmal-Ensemblebereich gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG bzw. keine Zugehörigkeit zu einem Bodendenkmalbereich besteht.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück Fl.Nr. 367/34 ist nahezu rechteckig geschnitten. Das Gelände des Grundstücks steigt von Norden bzw. Nord-Osten in Richtung Süden bzw. Süd-Westen etwas an (Nord-Ost-Hang).

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (östlich):	ca.	32 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca.	23 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca.	32 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Gemäß Baubeschreibung handelt es sich um gewachsenen, ausreichend tragfähigen Baugrund. Nach Auskunft des Landratsamtes Bamberg liegen für das Grundstück Fl.Nr. 367/34 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von der Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie keine Überprüfungsmaßnahmen des baulichen Bestands bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Pa-

rasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Überschwemmungsgefährdung

Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das Grundstück Fl.Nr. 367/34 der Gemarkung Gerach nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Eine Einstufung als wassersensibler Bereich ist für das Grundstück, so die Darstellung der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung, nicht gegeben.

Immissionen

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 367/34 befindet sich in einem Wohngebiet, rund 300 m Luftlinie südwestlich der Kirche und des Rathauses. Die bauliche Umgebung ist überwiegend durch freistehende Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser geprägt. Das Grundstück Fl.Nr. 367/34 grenzt mit der östlichen Seite an die Ortenleite, eine vorherrschend von Anliegern des Gebiets frequentierte Wohngebietsstraße mit Wendehammer. Die Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als überwiegend gering zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Bauordnungsrecht

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt auf Basis des tatsächlichen Gebäudebestandes. Eine Überprüfung hinsichtlich der Genehmigung durch die Baubehörde sowie die Gleichartigkeit des tatsächlichen Gebäudebestandes mit der Genehmigung durch die zuständige Behörde und dem herrschenden Bauordnungsrecht wurde nicht durchgeführt. Die Ermittlung des Verkehrswerts setzt die materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie Nutzungen voraus.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Erschließungszustand

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 367/34 gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Nach Sach- und Rechtslage fallen zum Wertermittlungsstichtag, so die Aussage der Verwaltungsbehörde, keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Ortenleite 8, Fl.Nr. 367/34 der Gemarkung Gerach, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Das Wohngebäude wird zum Wertermittlungsstichtag von der Schuldnerin selbst zu Wohnzwecken genutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt.

Rechtliche Gegebenheiten

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen zum Wertermittlungstichtag nicht feststellbar.

Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die vorwiegend verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien sowie den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen. Die Nennung der Rohbau- und Ausbaumaterialien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gewisse Abweichungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der bauliche Bestand wie folgt dar:

Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich laut Bauplanzeichnungen sowie durchgeführter Außenbesichtigung um ein freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage. Das Wohngebäude wurde gemäß vorliegender Bauantragsunterlagen um 2010/2011 errichtet.

Gliederung

Der Zugang zum Wohngebäude erfolgt von der östlichen Gebäudeseite aus. Die Erdgeschossetage weist laut Planunterlagen eine Diele mit Treppenaufgang, einen Hauswirtschaftsraum, einen WC-Raum, ein Arbeitszimmer, eine Küche mit Essbereich sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse auf. Die Dachgeschossetage verfügt gemäß Bauplanzeichnung über einen zentral positionierten Flur, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar/einsehbar – bzw. lt. Baubeschreibung)

Fundamente / Gründung: Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte

Außenwände: überwiegend Massiv- bzw. Mauerwerkswände
(Mauerziegel Hlz-Plan mit Vollwärmeschutz PS 15
SE, 120 mm)

Innenwände:	vorwiegend Massiv- bzw. Mauerwerkswände (Mauerziegel Hlz-Plan)
Decke:	Stahlbeton-Elementdecke (über EG); Holzbalkendecke (über DG)
Treppe:	EG-DG: Holz-Wangentreppe, gewandelt
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteindeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin; Kaminkopf eingelecht
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung, tlw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest; Terrasse mit Plattenbelag; Eingangsüberdachung mit seitlichem Wetterschutz

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. lt. Baubeschreibung)

Fassade:	überwiegend Putzfassade (mineralischer Außenputz); Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	keine Angabe möglich, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde (lt. Baubeschreibung: Fließestrich oder Zementestrich)
Wandverkleidungen/-beläge:	keine Angabe möglich, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	keine Angabe möglich, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde

Türen / Tore:	Haustürelement mit Glasausschnitt, darüber hinaus keine Angabe möglich, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde
Fenster:	vorherrschend Kunststoff-Isolierglasfenster (lt. Baubeschreibung 3-fach Wärmeschutzverglasung); Kunststoff-Rollo
Heizung / Lüftung:	Gas-Brennwerttherme, 18 kW, für Heizung und Warmwasseraufbereitung, zzgl. solare Warmwasserunterstützung (gemäß Angabe Baubeschreibung)
Sanitärausstattung:	EG: WC-Raum lt. Planzeichnung mit Waschbecken und WC ausgestattet; Küche und Hauswirtschaftsraum lt. Planzeichnung mit zweckmäßigen Anschlüssen ausgestattet DG: Badezimmer weist lt. Planzeichnung Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken auf
Elektroinstallation:	keine Angabe möglich, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Außen-Besichtigung folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Putzfassade weist vereinzelt kleinere Putzschäden (Risse etc.) auf

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde von Seite der Schuldnerin nicht gewährt. Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Statik, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Gebäudetechnik, technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Energetische Qualität / Energieausweis

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, was bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell

gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die in den Planzeichnungen dargestellte Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als solide zu beschreiben. Zum Pflegezustand respektive zu etwaig vorhandenen Baumängeln und Bauschäden bzw. Restarbeiten kann auf Grund der nicht gewährten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 367/34 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche des Grundstücks ist vorwiegend als Ziergarten mit Rasenfläche, Geländestützmauer, angelegtem Sitzbereich sowie befestigter Wegfläche angelegt. Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Gartenschuppen in Holzbauweise. Straßenseitig besteht eine massive Grenzmauer mit Massivpfeilern. Nördlich des Wohngebäudes besteht ein Carport mit Pultdach.

Gesamturteil: Die Außenanlage weist einen gepflegten Zustand auf. Vereinzelt stehen Restarbeiten (z. B. Befestigung Zufahrt und Stellfläche Carport) an.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 367/34

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	328.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	398.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsobjekt Ortenleite 8 in 96161 Gerach zum Wertermittlungstichtag als durchschnittlich bis gut marktgängig zu beurteilen. Hervorzuheben ist die – soweit von außen erkennbar – solide Bauweise des Wohnhauses und der gepflegte Zustand des Anwesens. Es ist darauf hinzuweisen, dass von Seiten der Schuldnerin keine Innenbesichtigung der Gebäude ermöglicht wurde, so dass die Bewertung auf Basis der Aktenlage und der durchgeführten Außenbesichtigung erfolgte. Auf Grund dieses Umstands wird ein Risikoabschlag vom ermittelten Sachwert in Höhe von geschätzt fünf Prozent für erforderlich erachtet. Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Verkehrs- bzw. Marktwert in Höhe von rund 358.000,- EUR (Sachwert 398.000,- EUR abzüglich 10 % Risikoabschlag = 358.200,- EUR). Eine Immobilienangebots-Recherche zeigt auf, dass im Gemeindegebiet respektive in den angrenzenden Gemeinden ähnliche Objekte vorwiegend mit ca. 2.000,- bis 3.500,- EUR/m² Wohnfläche (je nach Ausstattung, Größe etc.) angeboten werden. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist der ermittelte Sachwert als marktadäquat zu erachten.

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks Fl.Nr. 367/34

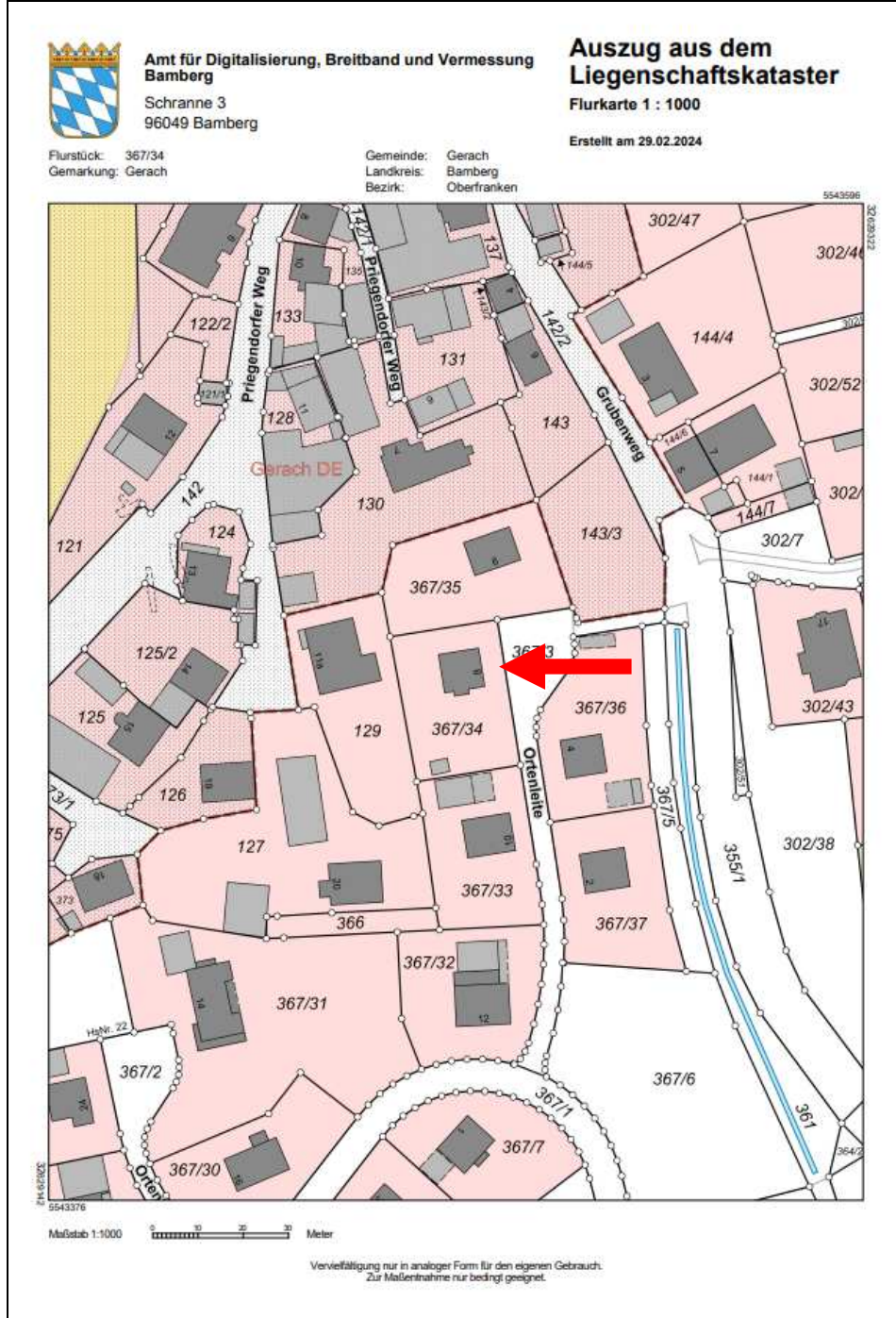
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg von Gerach Blatt 1379 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 367/34 der Gemarkung Gerach, Ortenleite 8, 96161 Gerach, Gebäude- und Freifläche zu 0,0767 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, nach Abzug eines Risikoabschlages, zum Wertermittlungstichtag 12.04.2024, auf gerundet:


358.000,- EUR

(in Worten: dreihundertachtundfünfzigtausend Euro)

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)





Legende zur Flurkarte

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
- Zusammengehörende Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises
- Grenze der kreisfreien Stadt

Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer

HsNr. 20
Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut.

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagerferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6°-Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)


Tatsächliche Nutzung

- Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
Fläche besonderer funktionaler Prägung
- Industrie- und Gewerbefläche
- Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Friedhof
- Landwirtschaft
Ackerland
- Landwirtschaft
Grünland
- Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr,
Schiffsverkehr, Platz
- Wald
- Gehölz
- Fließgewässer
- Stehendes
Gewässer
- Unkultivierte
Fläche
- Hafenbecken
- Sumpf
- Moor
- Spielplatz /
Bolzplatz
- Wildpark
- Flugverkehr /
Segelfluggelände
- Parkplatz
- Campingplatz
- Park

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter
<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>
oder schnell und einfach mit unserem
QR-Code.

Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Nord-Osten



Bild 2: Süd-Ost-Ansicht