




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

AZ: 1 K 39/23; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2023 – der Grundstücke Fl.Nr. 273/3, Fl.Nr. 273/5, Fl.Nr. 273/1 und Fl.Nr. 273/6 der Gemarkung Ebensfeld, Nähe Bamberger Straße, 96250 Ebensfeld



ZUSAMMENFASSUNG

Grundbuch Blatt 2294 Lfd.Nr. 2

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 273/3 der Gemarkung Ebensfeld, Nähe Bamberger Straße, 96250 Ebensfeld; Gebäude- und Freifläche zu 518 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Gewerbegebäude</u> : massives, eingeschossiges, nicht unterkellertes Gewerbegebäude (Typ Lagerhalle), Gewerbe-Nutzfläche ca. 271,80 m ² ; Gebäudeerrichtung um 1964
Gewerbebetrieb/e:	bestehen lt. Schuldner nicht
Mieter / Pächter:	keine lt. Schuldner
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine vorhanden
Baubehödl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">- erheblicher Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf- keine eigenen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen
Hausverwaltung:	keine Hausverwaltung beauftragt
Küche / Zubehör:	kein Zubehör vorhanden
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz-Eintragung:	besteht nicht
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	17.08.2018
Ertragswert:	32.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	32.000,- EUR

Grundbuch Blatt 2294 Lfd.Nr. 3

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 273/5 der Gemarkung Ebensfeld, Nähe Bamberger Straße, 96250 Ebensfeld; Gebäude- und Freifläche zu 334 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Wohngebäude</u> : freistehendes, massives, eingeschossiges, nicht unterkellertes Wohngebäude (Typ: Betriebswohngebäude) mit Pult- bzw. Satteldach; Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich 1960/70er Jahre
Gewerbebetrieb/e:	bestehen lt. Schuldner nicht
Mieter / Pächter:	keine lt. Schuldner
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">- desolater, rückbaubedürftige Bausubstanz, erheblicher Instandhaltungsrückstau – Rückbau erforderlich- keine eigenen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen- keine direkte Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Hinterliegergrundstück)
Hausverwaltung:	keine Hausverwaltung beauftragt
Küche / Zubehör:	kein Zubehör vorhanden
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz-Eintragung:	besteht nicht
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	17.08.2018
Vergleichswert: Verkehrswert (§ 194 BauGB):	- 6.300,- EUR (negativer Wert) 1,- EUR

Grundbuch Blatt 2294 Lfd.Nr. 4

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Fl.Nr. 273/1 der Gemarkung Ebensfeld, Nähe Bamberger Straße, 96250 Ebensfeld; Gebäude- und Freifläche zu 274 m ² und Fl.Nr. 273/6 der Gemarkung Ebensfeld, Nähe Bamberger Straße, 96250 Ebensfeld; Gebäude- und Freifläche zu 78 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Gewerbegebäude</u> : massives, eingeschossiges, nicht unterkellertes Gewerbegebäude (Typ Lagerhalle), Gewerbe-Nutzfläche ca. 168,68 m ² ; Gebäudeerrichtung ca. um 1964 <u>Garagengebäude I</u> : grenzseitig stehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit nutzbarer Dachgeschossetage; 1 Kfz-Stellplatz zzgl. DG-Nutzfläche; Gebäudeerrichtung ca. um 1964 <u>Garagengebäude II</u> : grenzseitig stehendes, eingeschossiges, tlw. unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude (1 Stellpl.) mit Flachdach und östlich bestehende Anbauten (Lagerschuppen, Carport 1 Stellpl.); Gebäudeerrichtung ca. um 1966, Anbauten nachträglich errichtet
Gewerbebetrieb/e:	bestehen lt. Schuldner nicht
Mieter / Pächter:	keine lt. Schuldner
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- erheblicher Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf - keine eigenen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen
Hausverwaltung:	keine Hausverwaltung beauftragt
Küche / Zubehör:	kein Zubehör vorhanden
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz-Eintragung:	besteht nicht
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	17.08.2018
Ertragswert:	18.000,- EUR (Flst. 273/1) u. 6.600,- EUR (Flst. 273/6)
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	24.600,- EUR (Summe aus Flst. 273/1 u. Flst. 273/6)

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Flächen der Bewertungsgrundstücke als gewerbliche Baufläche (G) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich die Bewertungsgrundstücke befinden, existiert nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand der Grundstücke ist gemäß der Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) nicht in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG aufgeführt. Ferner ist zu konstatieren, dass sich die Bewertungsgrundstücke nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befinden.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie Fl.Nr. 273/3

Das Grundstück Fl.Nr. 273/3 ist nahezu trapezförmig geschnitten (siehe Lageplan). Das Gelände des Grundstücks verläuft im Wesentlichen relativ eben, zum westlichen Randbereich hin fällt das Gelände ab.

Grundstückszuschnitt und Topographie Fl.Nr. 273/5

Das Grundstück Fl.Nr. 273/5 ist nahezu trapezförmig geschnitten (siehe Lageplan). Das Gelände des Grundstücks verläuft im Wesentlichen relativ eben, zum westlichen Randbereich hin fällt das Gelände ab.

Grundstückszuschnitt und Topographie Fl.Nr. 273/1 u. Fl.Nr. 273/6

Das zu bewertende Grundstück, bestehend aus Fl.Nr. 273/1 und Fl.Nr. 273/6, ist nahezu rechteckig geschnitten (siehe Lageplan). Das Gelände des Bewertungsgrundstücks verläuft im Wesentlichen relativ eben, zum westlichen Randbereich hin fällt das Gelände ab.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 273/3

Straßen-/Wegefront (östlich):	ca. 18 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 33 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 15 m

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 273/5

Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 15 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 23 m

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 273/1 u. Fl.Nr. 273/6

Straßen-/Wegefront (östlich):	ca. 14 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 25 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 14 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Gemäß Baubeschreibung handelt es sich um ausreichend tragfähigen Baugrund. Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für die zu bewertenden Grundstücke 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 der Baumaterialien bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand unbelasteter Grundstücke sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

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.

Überschwemmungsgefährdung

Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung ist das Ortsgebiet, in dem sich die Bewertungsgrundstücke befinden, nicht als wassersensibler Bereich eingestuft. Eine Einstufung als Überschwemmungsgebiet ist für die zu bewertenden Grundstücke nach der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht gegeben.

Immissionen

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in einem am südwestlichen Ebensfelder Ortsrand liegenden Gewerbegebiet. Die angrenzenden Grundstücke werden überwiegend gewerblich genutzt. Die entlang der Flurstücke Nr. 273/3, Nr. 273/6 und Nr. 273/1 verlaufende Wegfläche Fl.Nr. 278 wird vorwiegend von den Anliegern der umliegenden Grundstücke frequentiert. Die Bamberger Straße verläuft rund 40 m östlich der Bewertungsgrundstücke. Die Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als überwiegend mäßig bis zeitweise stärker zu beschreiben. Sonstige störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden. Weiterhin ist anzuführen, dass sich in der Umgebung landwirtschaftlich genutzte Grundstücke befinden. In diesem Zusammenhang ist – zumindest temporär – mit entsprechenden Immissionen zu rechnen.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Erschließungszustand

Die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 273/3 sowie Fl.Nr. 273/1 und Fl.Nr. 273/6 grenzen an eine öffentliche Verkehrsfläche (Fl.Nr. 278), weisen Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser etc.) auf und gelten nach Auskunft der Verwaltungsbehörde als ortsüblich erschlossen. Das als Hinterliegergrundstück zu bezeichnende Bewertungsobjekt Fl.Nr. 273/5 weist keine Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche auf und ist nach Auskunft des Schuldners lediglich über den Privatweg Fl.Nr. 270/2 bzw. den angrenzenden Grundstücken Fl.Nr. 273, Fl.Nr. 273/2, Fl.Nr. 280/5 und Fl.Nr. 280/4 erreichbar. Nach Auskunft des Schuldners weist das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 273/5 keine eigenen Anschlüsse an kommunale Ver- und Entsorgungsleitungen auf. Weiterhin wurde vom Schuldner darauf hingewiesen, dass die Stromversorgung der Gewerbegebäude über den nördlich angrenzenden Gebäudekomplex mit Zwischenzähler und die Dachentwässerung der Gebäude im Wesentlichen über einen Sickerschacht, der sich westlich des Gebäudekomplexes befindet, erfolgen. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Die Flurstücke Nr. 273/3 und Fl.Nr. 273/1 sind zum Wertermittlungsstichtag mit Lagerhallen bebaut, die Teil eines sich über mehrere Grundstücke erstreckenden Gewerbegebäudekomplexes sind, der ehemals als Polstergestellfabrik genutzt wurde. Darüber hinaus befinden sich auf Fl.Nr. 273/1 ein Garagengebäude und auf Fl.Nr. 273/6 ein Garagengebäude mit Carport- und Lageranbau. Das Grundstück Fl.Nr. 273/5 ist mit einem ehemals als Betriebswohngebäude genutzten Bauwerk, das sich in einem desolaten und unbewohnbaren Zustand befindet, bebaut. Nach Auskunft des Schuldners werden die Gebäude zu Lager- und Abstellzwecken genutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft des Schuldners bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

Rechtliche Gegebenheiten

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

Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die wesentlich verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien bzw. Ausstattungsmerkmale. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen oder ähnliche Untersuchungsmaßnahmen. 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:

FLURSTÜCK NR. 273/3

A) Gewerbegebäude I

Typ und Baujahr

Bei dem Bauwerk handelt es sich um ein massives, eingeschossiges, nicht unterkellertes Gewerbegebäude (Typ Lagerhalle), das Teil eines sich über mehrere Grundstücke erstreckenden Gewerbegebäudekomplexes ist. Das Gebäude wurde laut vorliegender Bauplanunterlagen um 1964 errichtet.

Gliederung

Das Gebäude wurde laut vorliegender Bauplanunterlagen als Holzlagerhalle errichtet. An der Ostseite des Gebäudes besteht ein Zufahrtsbereich mit Toröffnung. Der Grundriss der unbeheizten Halle ist als nahezu rechteckige Lager- und Abstellfläche ohne Raumtrennwände o.ä. zu beschreiben. Hinsichtlich der ursprünglichen Raumanordnung wird auf die Planzeichnung in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fundamente / Gründung:	Betonboden bzw. Betonfundamente
Wände:	Massivwände bzw. Mauerwerk (Bims- bzw. Hohlblocksteine, tlw. Ziegelsteine o.ä.; Hinweis: es handelt sich bei den Trennwänden zu den angrenzenden Hallenteilen mutmaßlich um Kommunwände)
Geschossdecken:	--
Treppe/n:	--
Dachform:	Satteldach

Dachkonstruktion:	Leimbinder-Konstruktion
Dachdeckung/-abdichtung:	überwiegend Wellplattendeckung (vermutlich asbesthaltig!), tlw. Lichtplatten, auf Koppelpfetten; Dach unterseitig überwiegend gedämmt
Kamin/e:	--
Rinnen, Rohre:	Metallausführung (überwiegend)
Besondere Bauteile:	--

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Bodenbeläge:	Betonboden bzw. Industrieboden mit Glattstrich
Wandverkleidung:	Anstrich
Decken / Dachschrägen:	unverkleidet
Türen / Tore:	Metallschiebetor mit integriertem Türelement
Fenster:	--
Heizung:	unbeheizt
Elektroinstallation:	zweckmäßige Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	keine Sanitäranschlüsse vorhanden

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten augenscheinlich feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen teils markante Witterungsmerkmale auf
- Wandbereiche stellenweise mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Verfärbungen, Flecken etc.) behaftet
- stellenweise Putzschäden (Risse, Absandung des Anstrichs etc.) vorhanden
- Dachdämmung überwiegend schadhaft, einige Dachfelder unterseitig ungedämmt
- lt. Hinweis des Schuldners gab es in der Vergangenheit ein Brandereignis, aus dem ggf. eine mangelhafte Tragfähigkeit der Dachkonstruktion resultieren könnte
- Dachtragwerk sowie Dacheindeckung tlw. schadhaft – markante Flecken an Wandbereichen, Dachuntersicht etc. erkennbar

Hinweis: 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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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 technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages 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, das 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 Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als einfach, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Gesamturteil

Die Bausubstanz des Gebäudes ist als „in die Jahre gekommen“, der Pflegezustand als mäßig bis unzureichend zu beschreiben. Das Gebäude weist erheblichen Instandhaltungsrückstau auf.

FLURSTÜCK NR. 273/5

B) Wohngebäude

Typ und Baujahr

Das Bauwerk ist als freistehendes, massives, eingeschossiges, nicht unterkellertes Wohngebäude (Typ: Betriebswohngebäude) mit Pult- bzw. Satteldach zu beschreiben. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung in den 1960/70er Jahren.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der nördlichen Gebäudeseite. Das Bauwerk wurde laut Bauplanunterlagen als Betriebswohngebäude errichtet. Hinsichtlich der Raumanordnung bzw. Grundrissgestaltung wird auf die Grundriss-Skizze in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fundamente / Gründung:	Betonboden bzw. Betonfundamente
Wände:	Massivwände bzw. Mauerwerk (Bims- bzw. Hohlblocksteine, tlw. Ziegelsteine o.ä.)
Geschossdecken:	Betonmassivdecke
Treppe/n:	--
Dachform:	überwiegend Pultdach, tlw. Satteldach
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion (soweit erkennbar)
Dachdeckung/-abdichtung:	Wellplattendeckung (vermutlich asbesthaltig!)
Kamin/e:	einzügiger Kamin; Kaminkopf verputzt
Rinnen, Rohre:	Metallausführung (überwiegend)
Besondere Bauteile:	Betonmassivtreppe (außen, nördliche Fassade) Handlauf (nördliche Fassade)

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Bodenbeläge:	Beton- bzw. Estrichbelag mit Glattstrich (ohne Oberbodenbeläge)
Wandverkleidung:	teils verputzt und gestrichen, tlw. unverkleidet
Deckenuntersicht / Dachschrägen-Untersicht:	vorwiegend unverkleidet, tlw. Anstrich
Türen / Tore:	Eingangstürelement in Holzausführung; Türöffnungen überwiegend ohne Türelemente (Türzargen, Türblätter)
Fenster:	überwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung; tlw. Holzverbundfenster (älter)
Heizung:	Kamin-Anschlussmöglichkeit vorhanden
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung
Sanitärausstattung:	vereinzelt ältere Sanitäranschlüsse vorhanden

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten augenscheinlich feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen markante Witterungsmerkmale (Verfärbungen, Flecken etc.) auf
- Putz des Kaminkopfs schadhaft
- Wandbereiche stellenweise mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Verfärbungen, Absandung des Anstrichs, Flecken etc. – insb. erdberührter Bereich östlich) behaftet – vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- teils erhebliche Putzschäden (Risse, Abplatzungen, Absandung des Anstrichs etc.) vorhanden
- Dacheindeckung weist Verschleißmerkmale sowie schadhafte Stellen auf
- umfangreiche Restarbeiten des Innenausbaus ausstehend (Ausbauelemente – Deckenverkleidung, Bodenbeläge, Installationen Sanitär/Elektro/Heizung etc.) wurde weitgehend zurückgebaut bzw. entfernt
- Metallteile mit Korrosionsmerkmalen behaftet

Hinweis: 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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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 technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages 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, das 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 Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als baujahrsüblich und einfach zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als „stark in die Jahre gekommen“, der Zustand des ehemaligen Betriebswohngebäudes als überaltert und abgewohnt einzustufen. Erheblicher Instandhaltungsrückstau sowie umfangreiche Restarbeiten und Modernisierungsbedarf (veraltete Haustechnik etc.) prägen zudem das Gebäude. Der vorhandene Wohn- und Nutzstandard des Gebäudes entspricht in keiner Weise den zeitgemäßen Anforderungen, die heutzutage an derartige Gebäude gestellt werden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Merkmale wie mangelhafte Isolierung gegen Schall und Feuchtigkeit bzw. unzureichende Wärmedämmung zu nennen. Kostenintensive Sanierungsarbeiten respektive umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wären die Voraussetzung für einen weiteren Bestand, diese stünden jedoch in keinem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum Nutzen. Der Restwert des Gebäudes ist als marginal zu beurteilen. Ein Rückbau des Gebäudes ist nach sachverständiger Einschätzung daher in Betracht zu ziehen.

FLURSTÜCK NR. 273/1

C) Gewerbegebäude II

Typ und Baujahr

Bei dem Bauwerk handelt es sich um ein massives, eingeschossiges, nicht unterkellertes Gewerbegebäude (Typ Lagerhalle), das Teil eines sich über mehrere Grundstücke erstreckenden Gewerbegebäudekomplexes ist. An die östliche Gebäudeseite ist ein Garagengebäude (D) angebaut. Das Hallengebäude wurde laut vorliegender Bauplanunterlagen um 1964 errichtet.

Gliederung

Das Gebäude wurde laut vorliegender Bauplanunterlagen als Holzlagerhalle errichtet. Ein Zufahrtsbereich mit Toröffnung besteht an der Ostseite des Gebäudes. Der Grundriss der unbeheizten Halle ist als rechteckige Lager- und Abstellfläche ohne Raumtrennwände o.ä. zu beschreiben. Über eine einfache Holzstiege ist der Zugang zur oberen Etage des angebauten Garagengebäudes möglich. Bezüglich der Raumanordnung wird auf die Planzeichnung in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fundamente / Gründung:	Betonboden bzw. Betonfundamente
Wände:	Massivwände bzw. Mauerwerk (Bims- bzw. Hohlblocksteine, tlw. Ziegelsteine o.ä.; Hinweis: es handelt sich bei den Trennwänden zu den angrenzenden Hallenteilen mutmaßlich um Kommunwände)
Geschossdecken:	--
Treppe/n:	--
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Leimbinder-Konstruktion
Dachdeckung/-abdichtung:	überwiegend Wellplattendeckung (vermutlich asbesthaltig!), tlw. Lichtplatten, auf Koppelfetten; Dach unterseitig überwiegend gedämmt

Kamin/e:	--
Rinnen, Rohre:	Metallausführung (überwiegend)
Besondere Bauteile:	--

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Bodenbeläge:	Betonboden bzw. Industrieboden mit Glattstrich
Wandverkleidung:	überwiegend Anstrich, tlw. Plattenverkleidung
Decken / Dachschrägen:	unverkleidet
Türen / Tore:	Sectionaltorelement
Fenster:	--
Heizung:	unbeheizt
Elektroinstallation:	zweckmäßige Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	einfache Sanitäranschlüsse vorhanden

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten augenscheinlich feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen teils markante Witterungsmerkmale auf
- Wandbereiche teils mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Verfärbungen, Flecken etc.) behaftet
- erhebliche Putzschäden (Risse, Absandung des Anstrichs, Abplatzungen etc.) erkennbar
- Dachdämmung überwiegend schadhaft

- Dachtragwerk sowie Dacheindeckung stellenweise schadhaft – markante Flecken an Wandbereichen, Dachuntersicht etc. erkennbar

Hinweis: 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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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 technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachterauftrages 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, das 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 Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als einfach, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Gesamturteil

Die Bausubstanz des Gebäudes ist als „in die Jahre gekommen“, der Pflegezustand als mäßig bis unzureichend zu beschreiben. Das Gebäude weist erheblichen Instandhaltungsrückstau auf.

D) Garagengebäude I

Typ, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit nutzbarer Dachgeschosssetage zu beschreiben. Das Garagengebäude ist an die östliche Seite des Gewerbegebäudes II angebaut. Das Gebäude weist auf der Erdgeschosssetage einen von Norden aus befahrbaren Kfz-Stellplatz auf. Der unausgebaute und zu einfachen Abstell- und Lagerzwecken nutzbare Dachraum ist über eine einfache Holzstiege erreichbar, die sich in der Ostwand des Gewerbegebäudes II befindet. Hinsichtlich des Grundrisszuschnitts wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Das Garagengebäude wurde laut vorliegender Bauplanunterlagen um 1964 errichtet.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente; Betonboden
Wände:	Mauerwerk bzw. Massivwände
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton-Decke (über EG)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Pultdach
Dachdeckung/-abdichtung:	Wellplattendeckung (vermutlich asbesthaltig!)
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	--

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fassade:	vorherrschend Putzfassade mit Anstrich
Bodenbeläge:	Betonboden mit Glattstrich (EG)
Wandverkleidungen/-beläge:	verputzt und gestrichen
Decken- /Dachschrägenverkleidung:	Anstrich (EG); Plattenverkleidung (DG)
Türen / Tore / Fenster:	Garagen-Metallschwinger; Metallrahmen-Fenster (EG), Holzfensterelement (DG)
Elektroinstallation:	Aufputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen vereinzelt Witterungs- und Verschleißmerkmale auf
- Wandbereiche vereinzelt mit Absandung des Anstrichs behaftet

Hinweis: 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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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 etc. sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Gesamturteil

Die Bausubstanz des Garagengebäudes ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beschreiben.

FLURSTÜCK NR. 273/6

E) Garagengebäude II

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein grenzseitig stehendes, eingeschossiges, unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit Flachdach. Das Garagengebäude gliedert sich an die südliche Seite des Gewerbegebäudes II (C). Das Garagengebäude wurde mit einem von Osten aus befahrbaren Kfz-Stellplatz konzipiert. Bedingt durch die östlich bestehenden Anbauten (Lagerschuppen, Carport) am Garagengebäude II ist die Nutzung der Erdgeschosssetage als Kfz-Stellplatz zum Wertermittlungsstichtag faktisch nicht möglich. Die Teilunterkellerung weist einen Lagerraum auf (Zugang von Süden – Fl.Nr. 273/6). Hinsichtlich des Grundrisszuschnitts wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Das Garagengebäude wurde laut vorliegender Bauplanunterlagen um 1966 errichtet.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fundamente/Gründung:

Betonfundamente; Betonboden

Wände:	Mauerwerk bzw. Massivwände
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton-Decke
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Flachdach
Dachdeckung/-abdichtung:	Flachdachabdichtung
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Lagerraum- und Carport-Anbauten (Ostseite; überwiegend in Holzkonstruktion) mit Wellplattendeckung

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fassade:	vorherrschend Putzfassade mit Anstrich; tlw. Fliesenverkleidung (bzw. Feinsteinzeug)
Bodenbeläge:	überwiegend Betonwerksteinplatten o.ä. (EG)
Wandverkleidungen/-beläge:	vorwiegend verputzt und gestrichen, tlw. Fliesenbelag
Deckenverkleidung:	Anstrich
Türen / Tore / Fenster:	Garagen-Metallschwinger; Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung; Holztürelemente
Elektroinstallation:	zweckmäßige Installation in Aufputz- bzw. Unterputzausführung

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen stellenweise Witterungs- und Verschleißmerkmale auf
- Fassade tlw. mit Putzschäden behaftet (Risse etc.)
- Wandbereiche vereinzelt mit Merkmalen aufsteigender Feuchtigkeit behaftet (Flecken, Verfärbungen etc. erkennbar)
- Boden- und Wandbereiche teils mit Verschleißmerkmalen behaftet

Hinweis: 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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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 etc. sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als baujahrsüblich, einfach und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Gesamturteil

Die Bausubstanz des Garagengebäudes ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beschreiben. In Teilbereich besteht Instandhaltungsrückstau.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 273/3 und Fl.Nr. 273/5 weisen Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen auf. Nach Auskunft des Schuldners bestehen derzeit keine eigenen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die östlichen Bereiche von Fl.Nr. 273/3 und Fl.Nr. 273/1 sind vorwiegend mit einer betonierten Fläche, tlw. mit einer Schotterfläche befestigt. Das Flurstück Nr. 273/6 ist im Bereich des Carports mit Granitpflaster angelegt.

Gesamturteil: Der Außenbereich weist Pflegerückstand auf. Es lagert zahlreicher Unrat auf den Grundstücken.

Verkehrswert

Verfahrensergebnis: Grundstück FI.Nr. 273/3

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	32.000,- EUR
---	---------------------

Verfahrensergebnis: Grundstück FI.Nr. 273/5

Ergebnis des Vergleichswertverfahrens	– 6.300,- EUR
	(negativer Wert)

Verfahrensergebnis: Grundstück FI.Nr. 273/1 und FI.Nr. 273/6

Ergebnis des Ertragswertverfahrens FI.Nr. 273/1	18.000,- EUR
--	---------------------

Ergebnis des Ertragswertverfahrens FI.Nr. 273/6	<u>6.600,- EUR</u>
	24.600,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten FI.Nr. 273/3 sowie FI.Nr. 273/1 u. FI.Nr. 273/6

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand sind die Bewertungsgrundstücke FI.Nr. 273/3, FI.Nr. 273/5 sowie FI.Nr. 273/1 mit FI.Nr. 273/6 der Gemarkung Ebensfeld zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2023 als mäßig bis schwer marktgängig einzustufen. Der erhebliche Renovierungs- und Modernisierungsbedarf sowie der kostenintensive Instandhaltungsrückstau sind als negative Faktoren im Hinblick auf die Vermarktungschancen der Bewertungsobjekte anzuführen. Das seit längerer Zeit unbewohnte bzw. ungenutzte Bewertungsgrundstück FI.Nr. 273/5 entspricht unter gegenwärtigen Gesichtspunkten (gravierender Unterhaltungsrückstau, abgewohnter Zustand bzw. stark desolate Bausubstanz, unzeitgemäße Wärmedämmereigenschaften der Gebäudehülle etc. – siehe Objektbeschreibung) nicht den Anforderungen an üblicherweise vermietbare respektive nutzbare Wohnobjekte. Eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist mit Blick auf die Bodenwertigkeit ebenso von der Hand zu weisen und erst nach erfolgter Freilegung des Grundstücks gegeben. Hinsichtlich der Frage einer beabsichtigten Gebäudesanierung ist generell davon auszugehen, dass ein vernünftig handelnder Eigentümer bzw. Investor eine Freilegung des Grundstücks FI.Nr. 273/5 (d.h. Abriss des Gebäudebestands) anstreben würde, um eine der Wertigkeit von Grund und Boden entsprechende Bebauung neu zu errichten. Dieser Ansatz wurde im Sinne des „best use value“, entsprechend dem § 194 BauGB berücksichtigt. Ergänzend ist noch darauf hinzuweisen, dass das als Hinterliegergrundstück einzustufende Bewertungsgrundstück FI.Nr. 273/5 über keine gesicherte Erschließung verfügt. Die Verkehrswerte der Bewertungsgrundstücke FI.Nr. 273/3 sowie FI.Nr. 273/1 mit FI.Nr. 273/6 leiten sich aus dem jeweils ermittelten Ertragswert ab. Für das Grundstück FI.Nr. 273/3 wird der Verkehrswert folglich auf rd. 32.000,- EUR geschätzt. Der Verkehrswert des Grundstücks, bestehend aus FI.Nr. 273/1 und FI.Nr. 273/6 der Gemarkung Ebensfeld, wird, abgeleitet aus dem Ertragswertresultat, auf rd. 24.600,- EUR (18.000,- EUR für FI.Nr. 273/1 zzgl. 6.600,- EUR für FI.Nr. 273/6) geschätzt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale sind die Resultate der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

Marktsituation und Besonderheiten Fl.Nr. 273/5

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 273/5 ist der Objektart zuzuordnen, bei der der Kostenaufwand einer Freilegung den Bodenwert „auffressen“, wenn dieser um die entsprechenden Kosten vermindert wird. Demnach ergibt sich ein negativer Betrag bzw. Wert (sogenannter *Unwert*; „*Nil-value*“). Ein Erhalt des Gebäudebestands käme wohl kaum unter Renditegesichtspunkten, sondern ausschließlich unter dem Gesichtspunkt der „Liebhaberei“ zum Tragen. Es ist darüber hinaus anzumerken, dass der Sachverständige gehalten ist, um den Anforderungen des § 194 BauGB gerecht zu werden und somit die Handlungsweise eines wirtschaftlich vernünftigen Eigentümers bzw. Investors nachzuvollziehen, Nutzungsalternativen darzulegen, um den sogenannten „*best use value*“ (höchster Nutzungswert) des Bewertungsgrundstücks in der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen. Eine Überprüfung bezüglich einer etwaigen Zwischennutzung erübrigt sich auf Grund der desolaten, nicht nutzbaren bzw. substanzuell abbruchreifen Bausubstanz. Das Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren führt zu einem Negativwert (so genannter „Unwert“). Hierbei ist zu beachten, dass kein Grundstückseigentümer zu einem Negativwert verkauft, d.h. der Verkauf erfolgt allenfalls zu einem Euro (1,- EUR). Ein zusätzlicher Übernahmepreis ist im Marktgeschehen realitätsfremd.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 273/3

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 Lichtenfels von Ebensfeld Blatt 2294 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 273/3, Nähe Bamberger Straße, 96250 Ebensfeld, Gebäude- und Freifläche zu 518 m², abgeleitet aus dem ermittelten Resultat des Ertragswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 17.08.2023, auf rund:

32.000,- EUR

(in Worten: zweiunddreißigtausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 273/5

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 Lichtenfels von Ebensfeld Blatt 2294 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 273/5, Nähe Bamberger Straße, 96250 Ebensfeld, Gebäude- und Freifläche zu 334 m², abgeleitet aus dem ermittelten Resultat des Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 17.08.2023, auf rund:

1,- EUR

(in Worten: ein Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 273/1 u. Fl.Nr. 273/6

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 Lichtenfels von Ebensfeld Blatt 2294 eingetragenen Grundstücks, bestehend aus Fl.Nr. 273/1, Nähe Bamberger Straße, 96250 Ebensfeld, Gebäude- und Freifläche zu 274 m² sowie Fl.Nr. 273/6, Nähe Bamberger Straße, 96250 Ebensfeld, Gebäude- und Freifläche zu 78 m², abgeleitet aus dem ermittelten Resultat des Ertragswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2023, auf rund:

24.600,- EUR

(in Worten: vierundzwanzigtausendsechshundert Euro)

hiervon entfallen auf

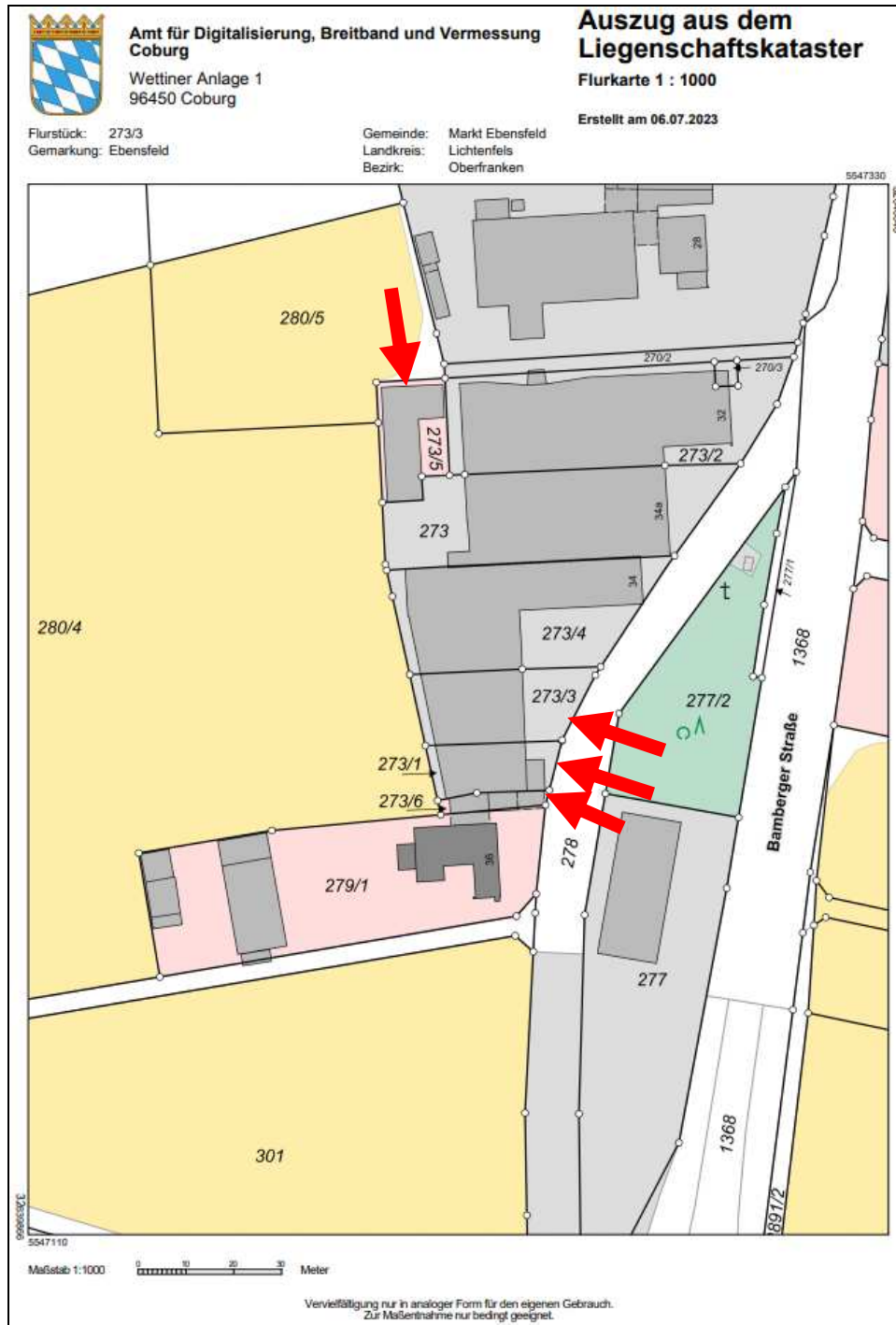
Fl.Nr. 273/1: 18.000,- EUR

Fl.Nr. 273/6: 6.600,- EUR

Hinweis: Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden in der Verkehrswertermittlung auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Kücheneinbauten, Maschinen und Anlagen, Zubehör etc. wurden im o.g. Verkehrswert ebenso nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine Bauteiluntersuchungen (Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte, Statik, Brandschutz etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Die Angabe der Raum- bzw. Flächenmaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Aus statistischen Gesichtspunkten muss für Verkehrswerte ein Toleranzbereich von bis zu ca. 10 % angenommen werden. Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch berechnet werden. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung. Den Usancen des Grundstücksverkehrs folgend, wird das Ergebnis der Verkehrswertermittlung entsprechend gerundet.

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

Tatsächliche Nutzung

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

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem 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)

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: Ost-Ansicht Fl.Nr. 273/1 u. Fl.Nr. 273/3



Bild 2: Süd-Ost-Ansicht Fl.Nr. 273/6 u. Fl.Nr. 273/1



Bild 3: Nord-Ost-Ansicht Fl.Nr. 273/1 u. Fl.Nr. 273/3



Bild 4: Nord-West-Ansicht des Gebäudes Fl.Nr. 273/5