




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 bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

AZ: 1 K 47/21; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Stich-
tag 18.02.2022 – des Grundstücks der Gemarkung Hirschfeld

Zur Aumühle 13, 96361 Steinbach am Wald-Hirschfeld

Fl.Nr. 112/8



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 112/8 der Gemarkung Hirschfeld, Zur Aumühle 13, 96361 Steinbach am Wald OT Hirschfeld, Gebäude- und Freifläche zu 575 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	Wohnanwesen, bebaut mit: <u>A) Einfamilienhaus</u> ; freistehendes, zweigeschossiges, massives, unterkellertes Einfamilienhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss; Baujahr um 1960/61; Wohnfläche EG/DG ca. 116,58 m ² zzgl. Nutzfläche KG u. DG <u>B) Garagengebäude</u> ; eingeschossige, unterkellerte, massive PKW-Einzelgarage mit Geräteraum; Baujahr um 1977/78; Nutzfläche des Geräteraums ca. 21,53 m ²
Gewerbebetrieb/e:	keine
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehödl. Beschränk. / Besonderheiten:	- erheblicher Pflegerückstand, kostenintensiver Instandhaltungsrückstau sowie Modernisierungsbedarf (keine Zentralheizung, veraltete Sanitär-ausstattung etc.) vorhanden - tlw. eingeschränkte Raumfunktionalität
Küche / Zubehör:	- Einbauküche u. Kaminofen EG, veraltet; Zeitwert geschätzt ca. 0,- EUR
Energieausweis:	liegt nicht vor
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	Wasser- u. Kanalleitungsrecht (s. Grundbuch) (Wert nicht berücksichtigt)
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	18.02.2022
Ertragswert:	40.000,- EUR
Sachwert:	41.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	41.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks als gemischte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet, besteht nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand 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 das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Das Grundstück Fl.Nr. 112/8 ist nahezu dreieckig geschnitten (siehe Lageplan). Der Geländeverlauf ist als etwas hängig (Nord-Ost-Hang) zu beschreiben.

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront:	ca. 50 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 17 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 30 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das Bewertungsgrundstück 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 eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Überschwemmungsgefährdung

Gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines als Überschwemmungsgebiet klassifizierten Bereichs. Ferner ist die Grundstücksfläche laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht als wassersensibler Bereich eingestuft.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

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.

Erschließungszustand

Das Grundstück gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Telefon, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz und Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Nach Sach- und Rechtslage fallen zum Wertermittlungsstichtag, so die Auskunft der Verwaltungsbehörde, keine weiteren Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem vorherrschend von Wohnnutzung geprägten Ortsgebiet im nordwestlichen Bereich von Hirschfeld. Die Verkehrsimmissionsbelastung ist als überwiegend gering zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Werkstätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus nebst Garagegebäude bebaut. Zum Wertermittlungsstichtag wird das Anwesen von der Eigentümerin selbst zu Wohnzwecken genutzt. Es bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- und Pachtverhältnisse, so die Auskunft der Eigentümerin.

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 vornehmlich 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:

A) Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, zweigeschossiges, massives, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit zum Teil ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde um 1960/61 errichtet. Ein Windfanganbau wurde um 1962 durchgeführt.

Gliederung

Der Hauseingang befindet sich an der Nord-West-Fassade. Die Erdgeschossetage verfügt über ein Wohnzimmer, ein Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, eine Küche, einen WC-Raum, eine Speisekammer sowie einen Flur- und Treppenhausbereich. Im Obergeschoss befinden sich ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer und ein Flur. Das Dachgeschoss weist einen einfach ausgebauten Raum sowie einen unausgebauten Dachbodenbereich auf. Im Kellergeschoss befinden sich Lager- und Haustechnikräume. Hinsichtlich der genauen Raumaufteilung wird auf die Planunterlagen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Hierzu ist anzumerken, dass das Esszimmer abweichend von den Planunterlagen vergrößert wurde, indem die südwestliche Außenwand um ca. 1,60 m nach Außen positioniert wurde, wodurch eine Wohnflächenvergrößerung erfolgte.

Rohbau (Angaben nach Augenschein bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fundament/Gründung:	Betonboden, Betonfundamente
Außenwände:	Bims- und Betonblockmauerwerk etc. (Keller 40 cm, EG/OG 30 cm)
Innenwände:	Mauerwerk (überwiegend)
Geschossdecken:	Beton-Massivdecke (KG), Holzbalkendecke (EG, OG)
Dachform:	Satteldach

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, teilweise gedämmt
Dachdeckung:	Schiefer-Schindeldeckung
Kamin/e:	zwei einzügige Kamine, Kaminkopf mit Schindeln verkleidet
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Treppen:	KG-EG: Betonmassivtreppe mit Anstrich EG-OG: Betonmassivtreppe mit Kunststeinbelag, Handlauf und Metallgeländer OG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer
Besondere Bauteile:	Massive Eingangstreppe mit Metallgeländer, Balkon, Terrasse

Ausbau (Angaben nach Augenschein - soweit einsehbar - bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fassade:	überwiegend Putzfassade, Sockel abgesetzt
Bodenbeläge:	EG: überwiegend Fliesenbelag (Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, WC-Raum) OG: Fliesenbelag (Flur, Badezimmer), PVC-Belag (Eltern- und Kinderzimmer) KG: Betonboden
Wandverkleidung:	EG überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, WC-Raum und Küche mit Fliesenspiegel, Badezimmer halbhoch gefliest
Decken / Dachschrägen:	EG: verputzt und gestrichen bzw. mit Holzprofilbrettern / Paneelen verkleidet
Türen / Tore:	Hauseingangstüre als Metallelement mit Verglasung, innen Holztüren (furniert; tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen, Keller überwiegend ohne Türelemente, Kellereingangstürelement in Holz ausführung
Fenster:	überwiegend Kunststoff-Fenster (weiß) mit Isolierverglasung und Kunststoffrollo (Einbau um 1994), tlw. ältere Holzfenster (Keller)

Heizung:	Beheizung überwiegend mittels Öl-Heißluftofen mit zentraler Ölversorgung, 3 Metalltanks (je 1.000 l Inhalt), tlw. Elektro-Heizkörper, Esszimmer mit Kaminofen (f. Festbrennstoffe) ausgestattet
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger und üblicher Ausführung, tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	WC-Raum (EG) mit Stand-WC mit Druckspüler und Waschbecken ausgestattet Badezimmer (OG) weist Waschbecken, Stand-WC mit Druckspüler, Waschmaschinenanschluss und Badewanne auf (Erstausstattung) Küche (EG) weist übliche Anschlüsse auf Schlafzimmer (OG) mit Küchenanschlüssen ausgestattet Warmwassererzeugung erfolgt elektrisch (mittels Elektroboiler bzw. Durchlauferhitzer), Badewannenwasser wird mit Festbrennstoff-Badeofen erhitzt

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade und Außenbauteile stellenweise von markanten Witterungseinflüssen gekennzeichnet
- Fassaden-Anstrich und Sockel an mehreren Stellen ausgewaschen bzw. renovierungsbedürftig; vereinzelt Putzschäden (Risse etc.) erkennbar
- Außentreppen-Podest schadhaft (Abplatzungen, Risse etc.)
- Fliesenbelag des Balkons mit Frostschäden (Abplatzungen etc.) behaftet
- Balkongeländer von erheblichen Verschleißerscheinungen gekennzeichnet
- Dacheindeckung schadhaft bzw. erneuerungsbedürftig – Mangelfolgeschaden: Durchfeuchtung mit Schimmel- und Stockfleckenbildung an OG-Decke, Wänden etc.
- Kellertreppe ohne Handlauf (Sicherheitsmangel!)
- Geländerhöhe der Geschosstreppe zum Dachgeschoss entspricht nicht den bauordnungsrechtlichen Vorschriften von mind. 90 cm (tatsächliche Geländerhöhe ca. 70 cm) - Sicherheitsmangel
- Kellerwände weisen an mehreren Stellen markante Feuchtigkeitsmerkmale (Absandung des Anstrichs, Ausblühungen etc.) auf
- Bodenbereich des Kellers stellenweise feucht – vermutlich aufsteigende Feuchtigkeit
- Anstrich der Kellereingangstüre erneuerungsbedürftig
- Fliesenbelag (Erdgeschoss, Esszimmer) teilweise locker
- Badewannenofen (OG) lt. Eigentümerin defekt – Wasser läuft aus
- Wand- und Deckenbereiche an mehreren Stellen (WC-Raum EG, Treppenaufgang, Zimmer OG etc.) mit erheblichen Schimmel- und Stockflecken bzw. Feuchtigkeitsmerkmalen behaftet

- Deckenverkleidung des WC-Raums und der Diele EG reparaturbedürftig (mitunter wg. eines Wasserschadens)
- Belag der Holzterrasse erneuerungsbedürftig
- einige Türelemente teils stark nutzungsbeansprucht bzw. erneuerungsbedürftig
- Fliesenabschlusskante (OG) des Flurs zur Geschosstreppe (EG-OG) ohne Abschlussleiste bzw. Kantenfliese
- Hitzeschäden an Deckenverkleidung (Paneele) im Badezimmer (OG) über Badesofen sowie im Flurbereich bei Lüftungsauslass erkennbar
- Kamine im Dachgeschoss weisen Verfärbungen auf
- Feuchtigkeitsmerkmale am Dachflächenfenster erkennbar
- Brettschalung (DG) mit erheblichen Feuchtigkeitsmerkmalen behaftet – Holztragwerk des Daches mit Verfärbungen etc. 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, bauphysikalische Gegebenheiten, 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 Haustechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages 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 ist als baujahrsüblich, einfach und funktional zu beschreiben. Als einschränkend ist die teils geringe Raumhöhe der Geschosse (EG ca. 2,30 m: Vorschrift lt. BayBO mind. 2,40 m – DG mind. 2,20 m) anzuführen. Ferner ist der Umstand, dass der Grundriss so genannte „gefangene Räume“ bzw. „Durchgangszimmer“ aufweist (siehe Grundriss-Zeichnungen in der Anlage), als negativ zu werten.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als „in die Jahre gekommen“, der Pflegezustand als mäßig bis unzureichend zu beurteilen. Das Wohnhaus weist erheblichen Instandhaltungsrückstau sowie kostenintensiven Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (unzeitgemäße Sanitärausstattung, keine Zentralheizung etc.) auf.

B) Garagengebäude

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist als freistehendes, eingeschossiges, massives, unterkellertes Garagengebäude mit Pultdach zu beschreiben. Das Gebäude weist einen von der Nordseite aus befahrbaren, auf der Untergeschossetage bestehenden PKW-Stellplatz auf. Das obere Stockwerk verfügt über einen Geräteraum, der von der Ostseite aus begehbar ist. Das Gebäude wurde um 1977/78 errichtet.

Rohbau (Angaben nach Augenschein bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, Betonboden
Wände:	Massivbauweise (Mauerwerk)
Dach:	Pultdach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dacheindeckung:	Untersicht der Dachschräge verkleidet und verputzt bzw. gestrichen
Rinnen, Rohre:	Metallausführung

Ausbau (Angaben nach Augenschein bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fassade:	überwiegend verputzt und gestrichen, Sockel abgesetzt
Bodenbelag:	Betonboden mit Glattstrich
Wandverkleidung:	verputzt und gestrichen
Deckenverkleidung:	verputzt und gestrichen
Türen / Tore:	Garagen-Metallschwingtore, Holz-Fensterelement (hofseitig), Glasbaustein-Fensteröffnung
Installation:	einfache, zweckmäßige Elektroinstallation

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten

Im Rahmen der Besichtigung konnten folgende Punkte festgestellt werden:

- Außenbauteile und Fassade weisen markante Witterungsmerkmale auf
- Fassadenputz weist zahlreiche schadhafte Stellen auf (Risse, Absandung, Ablösung etc.)
- Wandbereiche mit Feuchtigkeitsmerkmalen und schadhafte Stellen behaftet, teils Abschürfungen, Verfärbungen etc. erkennbar etc.
- Torelemente weisen Korrosionsmerkmale auf

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, bauphysikalische Gegebenheiten, 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 Haustechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als einfach und zweckmäßig zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist als überwiegend solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beurteilen. Das Gebäude weist umfangreichen Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf auf.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen: Das Grundstück ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen.

Einfriedung: Das Grundstück weist an der nördlichen Seite eine massive Geländestützmauer, teils mit Holzzaun, auf. Der Gartenbereich an der westlichen Wohnhausecke weist ebenso eine Geländestützmauer auf.

Wege und Flächen, Sonstiges: Der Hofbereich ist mit Schotter und Kies befestigt. Der Freibereich ist überwiegend mit Rasenfläche, teils mit Busch- und Baumbestand, angelegt.

Gesamturteil:

Der Außenbereich ist als durchschnittlich, eher als mäßig gepflegt zu beurteilen.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 112/8

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	40.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	41.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 112/8 der Gemarkung Hirschfeld ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als schwer marktgängig einzustufen. Allen voran ist auf Grund der dezentralen Objektlage von einer begrenzten Nachfrage auszugehen. Darüber hinaus erweisen sich der erhebliche Renovierungs- und Modernisierungsbedarf (insb. Sanitärausstattung, keine Zentralheizung vorhanden) sowie der kostenintensive Instandhaltungsrückstau als negative Faktoren im Hinblick auf die Vermarktungschancen des Objekts. Eine Immobilienangebots-Recherche zeigt auf, dass im Gemeindegebiet respektive in den angrenzenden Gemeinden ähnliche Objekte vorwiegend mit ca. 600,- bis 1.200,- EUR/m² Wohnfläche (je nach Ausstattung, Größe etc.) angeboten werden. Der Verkehrswert leitet sich aus dem marktangepassten Sachwert ab und ist mit geschätzt rund 41.000,- EUR zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale (erheblicher Instandhaltungsrückstau etc.) ist der ermittelte Sachwert als marktadäquat zu erachten.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 112/8

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 Kronach von Hirschfeld Blatt 473 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 112/8 der Gemarkung Hirschfeld, Zur Aumühle 13, 96361 Steinbach am Wald OT Hirschfeld, Gebäude- und Freifläche zu 575 m², abgeleitet aus dem marktangepassten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2022, auf rund:

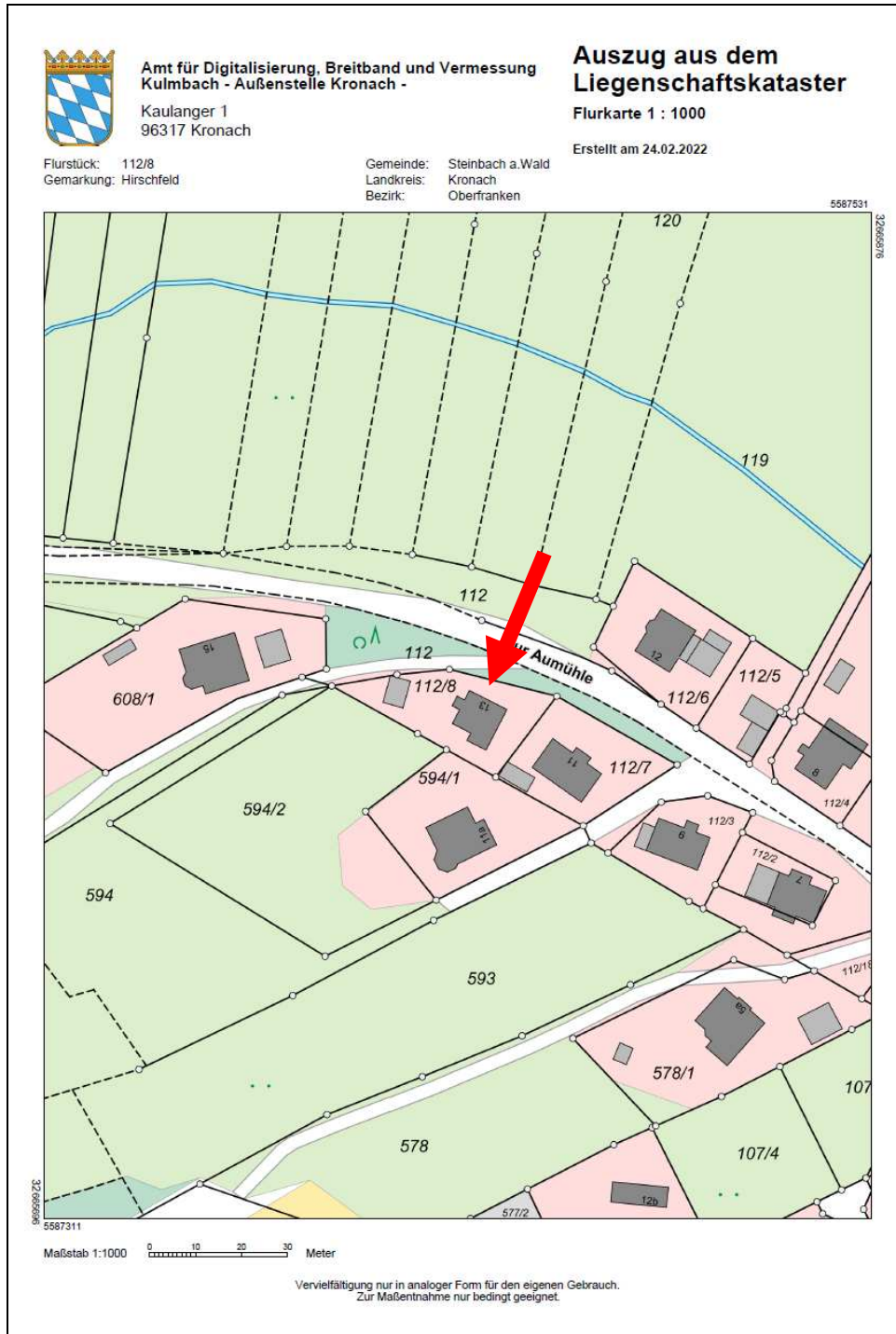
41.000,- EUR

(in Worten: einundvierzigtausend Euro)

Hinweis: Die Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Kücheneinbauten, Mobiliar, Zubehör 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
	Abgemarker Grenzpunkt
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

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 Lagerreferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM
 Bezugsystem 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)

Gebietsgrenze

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

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 Norden



Bild 2: Nord-Ansicht



Bild 3: West-Ansicht



Bild 4: Nord-Ansicht der Garage