




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 48/21; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2022 – des Grundstücks Fl.Nr. 190/12
der Gemarkung Ebenfeld, Rosenstraße 10,
96250 Ebenfeld u. a.



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT I

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 190/12 der Gemarkung Ebensfeld, Rosenstraße 10, 96250 Ebensfeld, Gebäude- und Freifläche zu 1.057 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p>A) <u>Wohngebäude</u>: freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit unausgebautem Dachgeschoss und integrierter Garage; Wfl. EG ca. 172,50 m² zzgl. Nutz-/Nebenfl. KG und Garage etc.; Gebäudebaujahr um 1977</p> <p>B) <u>Garagengebäude</u>: eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Flachdach; 2 PKW-Garagenstellplätze; Gebäudebaujahr um 1981</p>
Gewerbebetrieb/e:	nicht bekannt
Mieter / Pächter:	nicht bekannt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht bekannt
Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten:	- Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht (Risikoabschluss wurde berücksichtigt)
Küche / Zubehör:	nicht bekannt, keine Innenbesichtigung möglich
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	18.02.2022
Ertragswert:	351.000,- EUR
Sachwert:	423.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	381.000,- EUR (nach Risikoabschluss)

BEWERTUNGSOBJEKT II

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 190/10 der Gemarkung Ebensfeld, Nähe Rosenstraße, 96250 Ebensfeld, Gebäude- und Freifläche zu 728 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	unbebautes Grundstück, baureife Parzelle (für Wohnhaus); Lage im Innenbereich ohne Bebauungsplan (Bebauung nach § 34 BauGB)
Gewerbebetrieb/e:	nicht bekannt
Mieter / Pächter:	nicht bekannt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht bekannt
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- Besichtigung nur von Straße aus möglich
Küche / Zubehör:	nicht bekannt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	18.02.2022
Vergleichswert:	79.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	79.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Flächen der Grundstücke Fl.Nr. 190/12 und Fl.Nr. 190/10 als Wohnbaufläche (WA; Allgemeines Wohngebiet) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich die zu bewertenden Grundstücke befinden, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde zum Wertermittlungstichtag kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 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 die Bewertungsobjekte Fl.Nr. 190/12 und Fl.Nr. 190/10 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befinden.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Die Form des bebauten Grundstücks Fl.Nr. 190/12 ist als nahezu rechteckig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 190/10 weist eine rechteckige Form auf. Das Gelände der Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 190/10 und Fl.Nr. 190/12 verläuft relativ eben.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 190/12

Straßen-/Wegefront (nordöstlich):	ca.	26 m
Straßen-/Wegefront (nordwestlich):	ca.	37 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca.	35 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca.	30 m

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 190/10

Straßen-/Wegefront (nordöstlich):	ca.	21 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca.	35 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca.	20 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 190/12 und Fl.Nr. 190/10 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 Bay-BodSchG (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.

Überschwemmungsgefährdung

Laut Bayern-Atlas (*Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern*) besteht für die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 190/12 und Fl.Nr. 190/10 keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet bzw. als wassersensibler Bereich.

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.

Immissionen

Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 190/12 befindet sich in einem überwiegend von freistehenden Ein- bzw. Mehrfamilienwohnhäusern geprägten Wohngebiet. Die entlang der Nordostgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 190/12 und Fl.Nr. 190/10 verlaufende Rosenstraße wird im Wesentlichen von Anliegern genutzt. Die Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als gering bis zweitweise mäßig zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand

Das bebaute Grundstück Rosenstraße 10, Fl.Nr. 190/12 der Gemarkung Ebenfeld, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz und Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 190/10 grenzt mit der Nordostseite an die Rosenstraße und verfügt nach Auskunft der Gemeindeverwaltung über Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen. Erwähnenswert ist, dass eine unterirdische Gasleitung des regionalen Versorgungsunternehmens in der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft. Nach Auskunft der Verwaltungsbehörde fallen nach Sach- und Rechtsla-

ge zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- und Verbesserungsbeiträge bzw. Herstellungskosten an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 190/12, Rosenstraße 10, ist zum Wertermittlungsstichtag, nach Außenbesichtigung und Aktenlage, mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst Garage bebaut. Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 190/10 ist zum Wertermittlungsstichtag als baureife Parzelle (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) zu beschreiben. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden vom Schuldner nicht vorgelegt.

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 nach Aktenlage um ein freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit unausgebautem Dachgeschoss und integriertem Garagenstellplatz. Das Garagengebäude (B) schließt sich an die südöstliche Wohnhausseite an. Das Wohngebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1977 errichtet.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite. Eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes konnte nicht vorgenommen werden. Die Erdgeschosssetage weist laut Planzeichnung einen Windfang mit Treppenabgang, eine zentral positionierte Essdiele, ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, eine Küche, einen Wirtschaftsraum, einen WC-Raum, ein Badezimmer, ein Gastzimmer, zwei Kinderzimmer, einen Flur und ein Elternschlafzimmer auf. Darüber hinaus bestehen auf der Erdgeschosssetage zwei von der nordöstlichen Seite aus befahrbare PKW-Garagenstellplätze. Das Kellergeschoss gliedert sich gemäß Aktenlage in diverse Nutz- und Nebenräume (Vorrat, Heizung etc.). Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die Bauplanzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit einsehbar – bzw. laut Unterlagen/Akten)

Fundament / Gründung:	Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte
Außenwände:	Mauerwerk (Betonhohlblocksteine, Hochlochziegelmauerwerk Hlz)
Innenwände:	vorherrschend Mauerwerk (Hochlochziegel Hlz)
Geschossdecken:	Massivdecke (über KG), Holzbalkendecke (über EG)
Treppen:	KG-EG: Massivtreppe mit Natursteinbelag (lt. Aktenlage)
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Berliner Welle grau (lt. Baubeschreibung)
Kamin/e:	zwei Kamine lt. Planzeichnung, Schindelverkleidung
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Terrasse, Eingangspodest mit Stufen, Lichtschächte

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. laut Unterlagen/Akten)

Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich, Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	PVC-Belag und Klinkerböden auf schwimmendem Estrich (lt. Baubeschreibung)

Wandverkleidung:	keine Angaben möglich, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	keine Angaben möglich, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde
Türen / Tore:	Holztüren mit Futter und Verkleidung (lt. Baubeschreibung); Garagentor
Fenster:	vorwiegend Holz-Fensterelemente mit Isolierverglasung, z. T. Kunststoff-Rollo (lt. Baubeschreibung)
Heizung:	Öl-Zentralheizung und Heizöl-Erdtank (lt. Baubeschreibung/Bauplanzeichnung); Kamin lt. Bauplanzeichnung
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde
Sanitärausstattung:	KG: Sanitärbereich / Sauna lt. Planzeichnung mit Dusche ausgestattet EG: WC-Raum verfügt lt. Planzeichnung über Waschbecken und WC; Küche weist lt. Planzeichnung zweckmäßige Anschlüsse auf; Bad verfügt lt. Plan über Badewanne, WC, und Waschbecken

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 von markanten Witterungseinflüssen gekennzeichnet

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. 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, 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 nach Aktenlage bestehende Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

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

B) Garagengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Flachdach. Das Garagengebäude ist mit der nordwestlichen Seite an das Wohngebäude (A) angebaut und weist nach Aktenlage zwei von der Nordostseite aus befahrbare PKW-Garagenstellplätze auf. Eine Innenbesichtigung des Garagengebäudes konnte nicht vorgenommen werden. Das Garagengebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1981 errichtet.

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

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente; Stahlbetonbodenplatte
Wände:	Massivwände (Hochlochziegel Hlz)
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Massivdecke (als Tragkonstruktion)
Dachdeckung:	Kiespressdach (Bitumenbahnen und Kiesschüttung)

Rinnen, Rohre: überwiegend Kunststoff- bzw. Metallausführung

Besondere Bauteile: --

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

Fassade: vorwiegend Anstrich

Bodenbeläge: Zementestrich

Wandverkleidungen/-beläge: keine Aussage möglich

Decken / Dachschrägen: keine Aussage möglich

Türen / Tore / Fenster: Garagentor, FH-Türe, Holzfenster

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 von markanten Witterungseinflüssen gekennzeichnet; Garagentor-Folierung bzw. -Beschichtung tlw. schadhaft

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. 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.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die gemäß Aktenlage bestehende Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

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

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen: Das Grundstück Fl.Nr. 190/12 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Der Garagenvorplatz ist mit Betonpflaster befestigt. Die Wegeflächen sind mit Plattenbelag angelegt. Die Freiflächen von Fl.Nr. 190/12 und Fl.Nr. 190/10 sind – soweit von außen erkennbar – als Ziergarten mit Pflanzbestand und sonstigen Gestaltungselementen (Geländestützmauern etc.) gestaltet. Das Grundstück Fl.Nr. 190/12 ist straßenseitig vorwiegend mit einem Metallzaun auf massiver Geländestützmauer nebst Metalltür an Pfeilern eingefriedet. Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 190/10 ist straßenseitig vorwiegend mit einem Holzscherezaun eingefriedet.

Gesamturteil: Der Außenbereich ist – soweit von außen erkennbar – als üblich gepflegt zu beschreiben.

Verkehrswert**Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 190/12**

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	351.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	423.000,- EUR

Verfahrensergebnis: Grundstück Fl.Nr. 190/10

Ergebnis des Vergleichswertverfahrens	79.000,- EUR
--	---------------------

Marktsituation und Besonderheiten

Die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 190/12 und Fl.Nr. 190/10 sind nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis gut marktgängig einzustufen. Hervorzuheben ist die nachgefragte Lage. Die Marktrecherche hat ergeben, dass ähnliche bzw. vergleichbare Objekte im Gemeindegebiet bzw. den angrenzenden Gemeinden mit rund 2.200,- EUR/m² bis 2.800,- EUR/m² Wohnfläche (je nach Ausstattung, Größe, Beschaffenheit etc.) angeboten werden. Der Quadratmeterpreis des bebauten Wohngrundstücks Fl.Nr. 190/12 beläuft sich auf rd. 2.500,- EUR. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale (großes Grundstück etc.) wird der ermittelte Verkehrswert als marktorientiert eingestuft. Da eine Innenbesichtigung des Wohnhausgrundstücks Fl.Nr. 190/12 nicht ermöglicht wurde, wird ein Risikoabschlag in Höhe von ca. 10 % für erforderlich erachtet. Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks Rosenstraße 10 wird, abgeleitet aus dem Resultat des Sachwertverfahrens, zum Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des Risikoabschlags, demnach auf rd. 381.000,- EUR (423.000,- EUR abzgl. 10 % = 380.700,- EUR) geschätzt. Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Fl.Nr. 190/10 (baureife Parzelle) wird direkt vom ermittelten Vergleichswertergebnis abgeleitet und zum Wertermittlungsstichtag auf rd. 79.000,- EUR geschätzt.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 190/12

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 2544 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 190/12 der Gemarkung Ebensfeld, Rosenstraße 10, 96250 Ebensfeld, Gebäude- und Freifläche zu 1.057 m², abgeleitet aus dem marktangepassten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, nach Abzug eines Risikoabschlags, zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2022, auf rund:

381.000,- EUR

(in Worten: dreihunderteinundachtzigtausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 190/10

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 2544 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 190/10 der Gemarkung Ebensfeld, Nähe Rosenstraße, 96250 Ebensfeld, Gebäude- und Freifläche zu 728 m², abgeleitet aus dem marktangepassten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2022, auf rund:

79.000,- EUR

(in Worten: neunundsiebzigtausend 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
	Abgemarkter 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 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)

Gebietsgrenze

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

Tatsächliche Nutzung

	Industrie- und Gewerbefläche		Landwirtschaft Grünland
	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 Wohnanwesen Rosenstraße 10 von Osten



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht des Wohngebäudes



Bild 3: West-Ansicht des Grundstücks Rosenstraße 10



Bild 4: Nord-Ansicht der Garagen