SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SAUER

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

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

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

EXPOSÉ

AZ: 1 K 59/25; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2025 – des Grundstücks Fl.Nr. 16 der Gemarkung Förtschendorf, Bamberger Straße 17, 96332 Pressig-Förtschendorf



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 16 der Gemarkung Förtschendorf, Bamberger Straße 17, 96332 Pressig-Förtschendorf, Gebäude- und Freifläche zu 502 m²
Bewertungsobjekt/e, Beschreibung:	A) Wohngebäude: freistehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzbauweise) errichtetes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. EG+DG ca. 127,51 m² zzgl. Nutz-/Nebenfläche; Baujahr unbekannt, vermutl. 19. Jh., im Kern ggf. früher; bauliche Modifikationen lt. Aktenlage um 1905,1965, 1967 B) Garagengebäude: freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit leicht geneigtem Pultdach; 2 PKW-Stellplätze; Bj. um 1974
Gewerbebetrieb/e:	nicht bekannt
Mieter / Pächter:	keine Aussage möglich, keine Innenbesichtigung durchgeführt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine Aussage möglich, keine Innenbesichtigung durchgeführt
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten:	Innenbesichtigung wurde nicht gewährt – Bewertung auf Basis der Aktenlage und durchgeführter Außenbesichtigung – Risikoabschlag berücksichtigt
Küche / Zubehör:	keine Aussage möglich, keine Innenbesichtigung durchgeführt
Energieausweis:	erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft der Behörde
Denkmalschutz:	keine Eintragungen
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	17.10.2025
Ertragswert:	150.000,- EUR
Sachwert:	185.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	**167.000,- EUR** (nach Risikoabschlag)

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 16 der Gemarkung Förtschendorf als gemischte Baufläche (MD – Dorfgebiet) aus.

Bebauungsplan
Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 16 der Gemarkung Förtschendorf befindet, existiert nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

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 Fl.Nr. 16 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie
Die Form des Grundstücks Bamberger Straße 17 ist als unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das natürliche Gelände des Bewertungsgrundstücks steigt von Westen bzw. Süden nach Osten bzw. Norden leicht an.

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (westlich):	ca.	32 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca.	16 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca.	32 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten
Gemäß Baubeschreibung handelt es sich beim Baugrund um harten Lehmkeuper. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 16 der Gemarkung Förtschendorf derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der beteiligten Parteien 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 augen-

scheinlich 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.

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
Die Haßlach, ein Zufluss der Rodach, fließt rund 20 m Luftlinie westlich von Grundstück Fl.Nr. 16 in Nord-Süd-Richrtung. Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 16 der Gemarkung Förtschendorf keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Der Bereich des Ortsgebiets, in dem sich das Grundstück Bamberger Straße 17 befindet, ist gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung, als wassersensibler Bereich klassifiziert. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Gleye, Auen und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften (z.B. Verbote und Nutzungsbeschränkungen) im Sinne des Hochwasserschutzes.

Baulastenverzeichnis
Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen
Das Grundstück Fl.Nr. 16, Bamberger Straße 17, befindet sich in einem gemischt genutzten Altortbereich des dörflich geprägten Gemeindeteils Förtschendorf, rund fünf Kilometer Luftlinie nördlich des Gemeindehauptorts Pressig gelegen. Die entlang der westlichen Seite des Grundstücks verlaufende Bamberger Straße, zugleich Bundesstraße B 85, dient als Ortsdurchfahrt und wird mäßig bis zeitweise stärker, mitunter von Schwerlastverkehr, frequentiert. Das Bewertungsgrundstück befindet sich insgesamt betrachtet demnach an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) überwiegend mäßig bis temporär stärker belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebiets. Die bauliche Umgebung ist von Wohnhäusern sowie gemischt genutzten Anwesen und Gewerbegebäuden geprägt. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Handwerksbetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand
Das Grundstück Bamberger Straße 17, Fl.Nr. 16 der Gemarkung Förtschendorf, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, so die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in

das öffentliche Kanalnetz sowie eine Zufahrts- bzw. Zugangsmöglichkeit von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung ist davon auszugehen, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- und Verbesserungsbeiträge bzw. Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag
Das zu bewertende Grundstück Bamberger Straße 17, Grundstück Fl.Nr. 16 der Gemarkung Förtschendorf, ist zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2025, so die Planzeichnungen/Aktenlage bzw. Ortsbesichtigung, mit einem freistehenden Einfamilienhaus nebst Garagengebäude bebaut. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Es ist mutmaßlich davon auszugehen, dass derzeit keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen.

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:

A) Wohngebäude

Typ und Baujahr
Beim Bauwerk handelt es sich laut Bauantragsunterlagen/Bauplänen bzw. durchgeführter Außenbesichtigung um ein freistehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzbauweise) errichtetes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage. Das exakte Baujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung im 19. Jahrhundert, im Kern ggf. früher. Laut vorliegender Bauplanunterlagen wurden um 1905 Reparaturmaßnahmen am Wohnhaus (insb. nördliche Außenwand, mehrere Innenwände) vorgenommen. Der Neubau eines Kamins und einer Klärgrube wurde gemäß vorliegender Bauplanunterlagen um 1965, der Anbau des Eingangs-Windfangs mit baulichen Modifikationen des Daches (Gaube) um 1967 durchgeführt.

Gliederung
Der Eingangsbereich befindet sich an der südlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschossetage, gemäß vorliegender Bauplanzeichnungen, einen

Windfang, eine Diele mit Treppenaufgang, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Kinderzimmer, einen WC-Raum, ein Badezimmer, einen Flur sowie ein weiteres Zimmer auf. Die laut Planzeichnung im östlichen Teil der Erdgeschossetage konzipierte Remise verfügt über einen separaten Zugang an der südlichen Gebäudeseite. Zur genauen Raumanordnung bzw. Grundrissaufteilung der Dachgeschossetage kann keine Aussage getroffen werden, da keine Innenbesichtigung gewährt wurde sowie die vorliegenden Planzeichnungen hierzu keine entsprechende zeichnerische Darstellung aufweisen. Hinsichtlich der Raumaufteilung bzw. Grundrissgliederung lt. Aktenlage wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

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

Fundament / Gründung:	Stampf- bzw. Betonfundamente o.ä.; Betonboden
Außenwände:	EG in Massivwandkonstruktion (Mauerwerk o.ä.), DG in Holzkonstruktion
Innenwände:	vorherrschend Massivwandkonstruktion (Mauerwerk o.ä.), tlw. Holzkonstruktion bzw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecke (über EG, DG)
Treppen:	geradläufige Treppe (lt. Planzeichnung)
Dachform:	Satteldach, Gaube
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteindeckung
Kamin/e:	zwei einzügige Kamine; Kaminköpfe mit Schindelverkleidung
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest mit Massivstufen (Fliesenbelag)

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

Fassade:	überwiegend Putzfassade mit Anstrich; Teilbereiche mit Holz- bzw. Schindelverkleidung gestaltet; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Wandverkleidung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Türen / Tore:	Haustürelement in Holzausführung mit Glasausschnitten; darüber hinaus keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfensterelemente, tlw. Kunststoff-Rollo, Dachflächenfenster, Glasbausteinfenster
Heizung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Sanitärausstattung:	EG: Küche lt. Aktenlage/Planzeichnung mit zweckmäßigen Anschlüssen; Sanitärbereich gemäß Aktenlage/Planzeichnung mit WC, Waschbecken und Badewanne ausgestattet Hinweis: Keine Angaben zum tatsächlichen Ausbaustandard möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Elektroinstallation:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten
Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Außenbesichtigung – abgesehen von Witterungsmerkmalen an Fassade und Außenbauteilen – keine nennenswerten Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen.

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es waren – soweit von außen erkennbar – 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, der 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 erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung
Die in der Planzeichnung dargestellte Grundrissgestaltung bzw. Raumanordnung ist als baujahrsüblich und einfach zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

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

B) Garagengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr
Beim Bauwerk handelt es sich lt. Aktenlage bzw. durchgeführter Außenbesichtigung um ein freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit leicht geneigtem Pultdach. Das Garagengebäude weist zwei von der westlichen Seite aus befahrbare Kfz-Stellplätze auf. Das Garagengebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1974 errichtet.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. nach Aktenlage/vorh. Unterlagen)

Fundamente/Gründung:	Beton- bzw. Stampffundamente; Betonboden
Wände:	Bimshohlblock-Mauerwerk
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Sparrenpultdach mit Schalung und Deckung bzw. Abdichtung (lt. Aktenlage bzw. Baubeschreibung : Dachpappdeckung)
Dachform:	Flachdach (leicht geneigtes Pultdach)
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Überdachungsanbau (südlich) in Holzkonstruktion

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

Fassade:	vorwiegend mit Platten (ggf. asbesthaltiges Material) verkleidet, tlw. Fliesenbelag
Bodenbeläge:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Wandverkleidungen/-beläge:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Deckenverkleidung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Türen / Tore / Fenster:	Garagen-Metallschwingtore; Glasbausteinfenster

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten
Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Außenbesichtigung keine nennenswerten Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen.

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es waren – soweit von außen erkennbar – 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, der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung
Die in der Planzeichnung dargestellte Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

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

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Das Wohnanwesen ist lt. Aktenlage mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc. – ergänzend siehe Planzeichnungen) angeschlossen.
Wege und Flächen, Sonstiges:	Die Freifläche des Wohngrundstücks ist – soweit erkennbar – als Ziergarten mit Rasenfläche sowie Pflanzbestand (Sträucher, Hecke etc.), teils mit Zauneinfriedung, angelegt. Die Hoffläche ist mit Betonpflaster befestigt.
Gesamturteil:	Die Außenanlagen sind – soweit erkennbar – zweckmäßig und funktional angelegt.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	**150.000,- EUR**
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	**185.000,- EUR**

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsgrundstück Bamberger Straße 17, Fl.Nr. 16 der Gemarkung Förtschendorf, ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2025 als mäßig marktgängig einzustufen. Eine Innenbesichtigung des Gebäudebestandes wurde nicht gewährt, so dass die Bewertung auf Basis der Aktenlage und der durchgeführten Außenbesichtigung erfolgte. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass zu etwaigen Baumängeln, Bauschäden sowie Restarbeiten etc. keine Aussage getroffen werden kann. Auf Grund dieses Umstands wird ein Risikoabschlag vom ermittelten Sachwert in Höhe von geschätzt zehn Prozent für erforderlich erachtet. Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Verkehrs- bzw. Marktwert in Höhe von rund 167.000,- EUR (Sachwert 185.000,- EUR abzüglich 10 % Risikoabschlag = 166.500,- EUR). Der Verkehrswert des Grundstücks Bamberger Straße 17 in 96332 Pressig-Förtschendorf wird, abgeleitet aus dem Resultat des Sachwertverfahrens, unter Berücksichtigung des Risikoabschlags, zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2025 auf rd. 167.000,- EUR geschätzt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 16

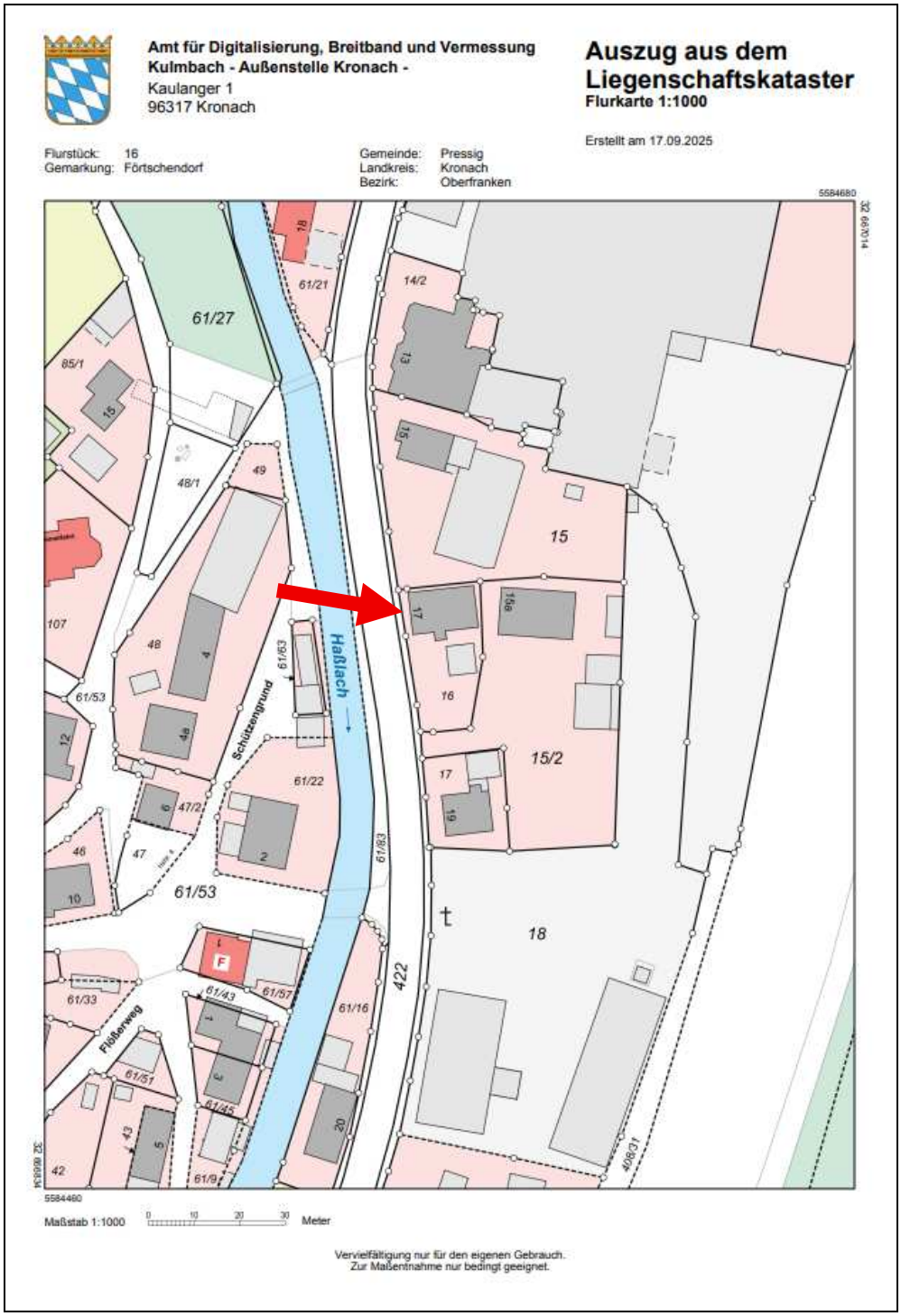
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Kronach von Förtschendorf Blatt 730 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 16 der Gemarkung Förtschendorf, Bamberger Straße 17, 96332 Pressig-Förtschendorf, Gebäude- und Freifläche zu 502 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, nach Abzug eines Risikoabschlags, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2025, auf rund:

167.000,- EUR

(in Worten: einhundertsiebenundsechzigtausend Euro)

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Legende zur Flurkarte

ALKIS® Bayern

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285 — Flurstücksnummer
- 28/3 — 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
- 20 — 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

- 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
- P — 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: West-Ansicht



Bild 2: Nord-West-Ansicht