

Kurzexposé

**über ein Grundstück,
bebaut mit einem
Zweifamilienhaus**

**Am Loh 8
96110 Scheßlitz**



Verkehrswert (Marktwert), rd:

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **10.12.2025**

Objektbesichtigung: 10.12.2025

Bewertungszweck: Veräußerungsabsicht

Auftraggeberin: Amtsgericht Bamberg
Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg

Hinweis zur Ausfertigung: Auftrag vom 17.11.2025, Ausarbeitung Nr. 20250060 vom
17.12.2025, Textteil mit 29 Seiten, Anlagen mit 37 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch: Christian Hofmann
Sachverständiger für
Wertermittlung nach DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden nach DIN EN ISO/IEC 17024



Sachverständigenbüro Bamberg

Giechburgblick 9 | 96110 Scheßlitz
Mobil 0151 25144504
info@svbuero-bamberg.de

www.svbuero-bamberg.de

Erklärung zur Ausfertigung

– Expose_Zwangsversteigerung Nr. 20250060 vom 17.12.2025 –

In diesem Verkehrswertgutachten gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wurden die durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) vorgegebenen Verfahren angewandt. Weitere Informationen zu den verwendeten Rechtsgrundlagen sind in der Anlage A15 Rechtsgrundlagen ausgeführt. Die Bewertungsansätze werden über eine Zusammenfassung des Sachverständigen plausibilisiert und erläutert. Etwaige Bauschäden und Mängel werden bei einem Verkehrswertgutachten nicht grundsätzlich in der Tiefe überprüft, es sei denn, dies wurde in dieser Arbeit explizit angegeben bzw. bewertet.

Die Haftungshinweise waren bereits Teil der Auftragserteilung und sind in dieser Arbeit als Anlage A18 eingearbeitet. Der Unterzeichner bestätigt, dass die Wertermittlung parteilos und ohne persönliche Interessen erstellt wurde.

Der § 194 BauGB: Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten wurde unter der Prämisse des § 194 BauGB erstellt. Es soll damit den Verkehrswert unter normalen Marktbedingungen darstellen. Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Scheßlitz, den 17.12.2025

Christian Hofmann

Sachverständiger für
Wertermittlung nach DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden nach DIN EN ISO/IEC 17024

Ergebnisübersicht

– Expose_Zwangsversteigerung Nr. 20250060 vom 17.12.2025 –

1. Objektart **Zweifamilienhaus**
mit Doppelgarage und Gewerbenutzung

2. Grundstück

Grundbuch: Scheßlitz, Blatt 2652
Grundstücksgröße: 695 m²
Lagebewertung: Region: B | Adresse: E (sehr einfache Lage)

3. Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1 Hauptgebäude (zzgl. 1 Nebengebäude)
Anzahl Einheiten: 2 Wohn- und 1 Gewerbeeinheit
Anzahl PKW-Stellplätze: 3 Außenstellplätze
Wohn- /Nutzfläche: 176,9 m² Wfl., 140,3 m² Nfl.
Gesamtfläche: 317,2 m²
Endenergieverbrauch: k. A.
Baujahr: 1987
Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 41,2 Jahre (RND)
Ausstattungsstandard: Stufe 3 gemäß ImmoWertV

4. Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag: 10.12.2025
Marktwert: 450.000 €
Marktwert / m²: 2.544 €/m² Wfl., 1.419 €/m² W-/Nfl.

Sachwertverfahren: **449.525 €** (einzig angewandtes Verfahren)

Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 29 Seiten | Anlagen mit 37 Seiten –

Ergebnisübersicht

1.	Erklärung zur Ausfertigung / Unterschrift	2
2.	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	3
3.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	6

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

4.1	Kartendarstellung – GoogleMaps	8
4.2	Lageplan – Flurkarte	9
4.3	Lagebeschreibung	10
4.4	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)	16
5.	Grundbuchstand	18
6.	Rechtliche Gegebenheiten	19

Abschnitt II – Wertermittlung

7.	Bodenwertermittlung – Berechnung	21
8.1	Einwertung der baulichen Anlagen, Teil 1	23
8.2	Einwertung der baulichen Anlagen, Teil 2	25
8.3	Sachwertverfahren – Berechnung	27
9.	Schlusserklärung	29

Abschnitt III – Anlagen

A1	Luftbild	30
A2	Objektbilder	31
A3	Flurkarte	42
A4	Bebauungsplan	44
A5	Gebäudeplan	46
A6	Unterlagensatz	51
A7	Geschossfläche	52
A8	Brutto-Grundfläche	53
A9	Wohn- /Nutzfläche	54
A10	Grunddienstbarkeit – Berechnung	56
A11	Sachwertfaktor – Erläuterungen	57
A12	Sachwertfaktor – Ermittlung	58
A13	Amtliche Statistik zur Lage	59
A14	Umweltrisiko – Kartendarstellung	61
A15	Rechtsgrundlagen	62

A16	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	64
A17	Glossarium	65
A18	Haftungsausschluss	66

Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

1. Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Zweifamilienhaus (mit Doppelgarage und Gewerbenutzung) in Scheßlitz. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 10.12.2025 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

2. Besonderheiten des Auftrags

Eine Innenbesichtigung des Wertermittlungsobjektes war trotz ordnungsgemäßer Ladung der Beteiligten nicht möglich. Der bauliche Zustand der Innenräume (insbesondere der Sanitärbereiche, Bodenbeläge, Wand- und Deckenoberflächen, haustechnischen Anlagen, Innenbauteile und etwaiger Feuchtigkeits- bzw. Schadensbilder) konnte daher nicht unmittelbar festgestellt werden.

Das Gebäude wurde im Jahr 1987 errichtet. Modernisierungsmaßnahmen über die übliche laufende Instandhaltung hinaus sind nicht bekannt. Der äußere Eindruck des Gebäudes ist dem Baujahr entsprechend gepflegt; das Objekt ist vollständig bewohnt. Hinweise auf Leerstand, Verwahrlosung oder augenfällige gravierende Schäden ergaben sich von außen nicht.

Gleichwohl besteht aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung eine erhöhte Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen Zustands der Innenräume und der technischen Ausstattung. Zur Abbildung dieses Bewertungsrisikos wird ein Risikoabschlag in Höhe von 12 % auf den Gebäudesachwert angesetzt.

3. Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

4. Identität

Die Identität des bewertungsrelevanten Grundstücks wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Flurkarte sowie im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die angegebene Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte cursorisch geprüft und ist mit dem Grundbuchauszug als plausibel einzustufen.

5. Nutzung des Bewertungsobjekts

Die Nutzung des Wertermittlungsobjekts stellt sich wie folgt dar: Die im Untergeschoss befindliche Wohneinheit wird vom Antragssteller bewohnt. Die Antragsgegnerin nutzt die Wohneinheit im Erdgeschoss. Das Dachgeschoss ist extern vermietet.

6. Beurteilung zum Modernisierungsrisiko

Trotz ordnungsgemäßer Ladung konnte eine Innenbesichtigung des Wertermittlungsobjektes nicht erfolgen. Eine unmittelbare Beurteilung des baulichen Zustands der Innenräume, insbesondere der Sanitärbereiche, Bodenbeläge und haustechnischen Anlagen, war somit ausgeschlossen. Das im Jahr 1987 errichtete Gebäude präsentiert sich äußerlich in einem dem Baujahr entsprechenden, gepflegten Zustand. Anhaltspunkte für Leerstand, Verwahrlosung oder augenfällige Schäden waren von außen nicht erkennbar. Über die übliche Instandhaltung hinausgehende Modernisierungen sind nicht bekannt.

Lage – Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Am Loh 8, 96110 Scheßlitz



Lage – Lageplan

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



Lagebeschreibung

– Beurteilung der Makro- und Mikrolage –

1. Geografische Lage

Scheßlitz liegt in Oberfranken, Bayern, am Rande der Fränkischen Schweiz und des Steigerwaldes. Die Stadt ist von einer hügeligen Landschaft umgeben, die durch landwirtschaftliche Flächen und Wälder geprägt ist. Sie befindet sich in einem Tal, was eine Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit größerer urbaner Zentren ermöglicht. Die Höhenlage variiert, was zu einer vielfältigen Natur beiträgt. Diese Position bietet eine hohe Lebensqualität für Bewohner und Besucher gleichermaßen.

2. Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Bayern, in der Stadt Scheßlitz (Landkreis Bamberg). Die Fläche von Bamberg beträgt 1.168 km². Die Fläche von Stadt Scheßlitz beträgt 95 km², mit zum 31.12.2024 insgesamt 7.129 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 75 pro km². Die Fläche gilt damit als dünn besiedelt.

3. Makrolage – ökonomische Merkmale

Die vorliegenden Kennzahlen ermöglichen eine erste Einschätzung der sozioökonomischen Situation in Scheßlitz, einer Ortschaft im Landkreis Bamberg, Bayern. Das durchschnittliche Einkommen in Scheßlitz beträgt 17.100 €, was geringfügig unter dem bundesweiten Durchschnitt von 17.300 € liegt. Diese Differenz ist als marginal zu bewerten und positioniert Scheßlitz nahe am nationalen Mittelwert. Eine detaillierte Analyse der Arbeitsmarktlage und der Sozialleistungen ist aufgrund fehlender spezifischer Daten für Scheßlitz nicht möglich; ebenso sind die nationalen Quoten der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern und der Sozialhilfeempfänger nicht übermittelt. Die Charakterisierung von Scheßlitz als dünn besiedeltes Gebiet liefert einen zusätzlichen Kontext für die wirtschaftliche Struktur. Die Ortschaft Scheßlitz befindet sich somit in einer Einkommenslage, die dem Bundesdurchschnitt sehr nahekommt, während weitere soziale Indikatoren einer umfassenden Bewertung entzogen sind. (© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 31.12.2000)

4. Geschichte

Scheßlitz hat in den letzten fünfundzwanzig Jahren eine stetige Entwicklung als Kleinzentrum in Oberfranken erfahren. Die Stadt konnte ihre historische Bausubstanz bewahren und gleichzeitig moderne Infrastrukturprojekte umsetzen. Die Bevölkerung zeigte eine moderate Stabilität, beeinflusst durch die Nähe zu Bamberg und die Attraktivität des ländlichen Raums. Es gab keine disruptiven Ereignisse, die die Stadtentwicklung grundlegend verändert hätten, sondern eher eine kontinuierliche Anpassung an demografische und wirtschaftliche Trends.

5. Wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung von Scheßlitz in den letzten fünfundzwanzig Jahren war geprägt von einer Mischung aus traditionellem Handwerk, kleineren und mittleren Unternehmen sowie dem Dienstleistungssektor. Die Stadt profitierte von ihrer Lage im Einzugsgebiet größerer Wirtschaftszentren, was zu einer stabilen lokalen Arbeitsplatzsituation beitrug. Der Tourismus spielte aufgrund der landschaftlichen Schönheit und der historischen Bedeutung eine zunehmend wichtige Rolle, was sich positiv auf die lokale Gastronomie und den Einzelhandel auswirkte.

6. Wichtige Infrastrukturprojekte

In den letzten fünfundzwanzig Jahren wurden in Scheßlitz verschiedene Infrastrukturprojekte realisiert, die die Lebensqualität und Erreichbarkeit verbesserten. Dazu gehören der Ausbau von Straßenverbindungen, die Modernisierung der Wasser- und Abwasserversorgung sowie Investitionen in Breitbandnetze. Diese Maßnahmen trugen dazu bei, die Attraktivität der Stadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu steigern und die Anbindung an die umliegenden Regionen zu optimieren. Auch die Sanierung öffentlicher Gebäude wurde vorangetrieben.

7. Entwicklungen in der Umgebung

Potenzielle Wertsteigerungen für Immobilien in der Umgebung von Scheßlitz könnten sich aus einer weiteren Verbesserung der Infrastruktur, wie dem Ausbau von Breitbandnetzen oder der Optimierung von Verkehrsanbindungen, ergeben. Eine verstärkte Ansiedlung von Unternehmen oder die Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Region würde ebenfalls die Nachfrage und somit die Preise positiv beeinflussen. Auch eine weitere Steigerung der touristischen Attraktivität könnte indirekt zu einer Wertsteigerung beitragen, indem die allgemeine Attraktivität des Standortes erhöht wird.

8. Mikrolage – Karte zur Infrastruktur



Legende zur Karte:

- B Bäckereien
- E Einkaufsmöglichkeiten
- S Schulen
- H Hotels
- R Restaurants
- G Gesundheitsversorgung

9. Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung an der Adresse Am Loh 8 ist primär durch Wohngebäude geprägt, bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die Bebauung ist überwiegend aufgelockert und von Gärten umgeben. Die Straße Am Loh selbst ist eine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Lärmimmissionen durch Straßenverkehr sind als gering einzuschätzen. Es gibt keine Anzeichen für signifikante Lärmquellen wie Industrieanlagen oder stark frequentierte Hauptverkehrsstraßen in unmittelbarer Nähe. Die Lage ist als ruhig zu bezeichnen.

10. Öffentlicher Nahverkehr

Die Adresse Am Loh 8 ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle "Scheßlitz, Am Loh" befindet sich in unmittelbarer Nähe, nur wenige Schritte entfernt. Hier verkehren Buslinien des VGN, beispielsweise die Linie 970, die eine direkte Verbindung zum ZOB Bamberg und somit zum regionalen Bahnnetz herstellt. Die Frequenz der Busse ist auf die Bedürfnisse der Pendler und Schüler abgestimmt, mit dichteren Takten während der Hauptverkehrszeiten.

11. Nächste große Städte

Die nächstgelegene größere Stadt ist Bamberg, welche sich etwa fünfzehn Kilometer südwestlich befindet. Bayreuth liegt ungefähr fünfunddreißig Kilometer östlich. Coburg ist in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von rund fünfundvierzig Kilometern erreichbar. Erlangen befindet sich etwa fünfundvierzig Kilometer südlich. Diese Städte bieten erweiterte Arbeitsmärkte, Bildungseinrichtungen und kulturelle Angebote, die für die Region von Bedeutung sind und die Attraktivität des Standortes Scheßlitz erhöhen.

12. Nächste Flughäfen

Der nächstgelegene internationale Flughafen ist der Flughafen Nürnberg, der sich etwa sechzig Kilometer südlich befindet. Der Flughafen Leipzig/Halle liegt in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von ungefähr einhundertfünfzig Kilometern. Der Flughafen Frankfurt am Main ist in westlicher Richtung in einer Distanz von etwa zweihundert Kilometern erreichbar. Diese Flughäfen bieten internationale Linienflüge an und gewährleisten die globale Anbindung der Region für Geschäfts- und Privatreisen.

13. Gesundheitsversorgung

Die ärztliche Versorgung ist von Am Loh 8 aus fußläufig erreichbar. Mehrere Allgemeinmediziner und Zahnärzte befinden sich im Umkreis von etwa fünfhundert bis achthundert Metern, meist in südlicher oder südwestlicher Richtung im Ortskern. Das Klinikum Fränkische Schweiz liegt ebenfalls in fußläufiger Entfernung, etwa einen Kilometer südöstlich. Apotheken sind im Ortszentrum, etwa siebenhundert Meter südwestlich, vorhanden und bequem zu Fuß erreichbar.

14. Schulen und Kindergärten

Die Grund- und Mittelschule Scheßlitz ist von Am Loh 8 aus in etwa einem Kilometer Entfernung in südwestlicher Richtung gelegen und somit gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten befinden sich ebenfalls in fußläufiger Distanz, beispielsweise ein Kindergarten etwa achthundert Meter südlich. Diese Einrichtungen sind für Familien mit Kindern von Vorteil und tragen zur Attraktivität des Standortes bei.

15. Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind von Am Loh 8 aus sehr gut erreichbar. Ein großer Supermarkt befindet sich etwa siebenhundert Meter südwestlich und ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Weitere Geschäfte wie Bäckereien, Metzgereien und kleinere Einzelhändler sind im Ortszentrum, etwa achthundert Meter südwestlich, angesiedelt. Diese Vielfalt ermöglicht eine umfassende Selbstversorgung ohne lange Wege.

16. Freizeitgestaltung

Scheßlitz bietet ein vielfältiges Angebot an Sportvereinen und Freizeitmöglichkeiten, das in den letzten fünfundzwanzig Jahren kontinuierlich ausgebaut wurde. Zahlreiche Vereine decken Sportarten wie Fußball, Tennis, Turnen und Schießsport ab. Die umliegende Natur lädt zu Wanderungen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten ein. Es gibt zudem kulturelle Veranstaltungen und Feste, die das Gemeinschaftsleben bereichern und für eine hohe Lebensqualität sorgen. Die Freizeitinfrastruktur ist gut entwickelt.

17. Beurteilung der Wohnlage

Die Wohnlage an der Adresse Am Loh 8 ist als sehr familienfreundlich und attraktiv zu beurteilen. Die geringen Lärmimmissionen durch den Anliegerverkehr tragen maßgeblich zur hohen Wohnqualität bei. Die fußläufige Erreichbarkeit von Kindergärten, Schulen und Spielplätzen ist ein großer Vorteil für Familien. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung unterstreichen die Alltagstauglichkeit. Die ruhige und grüne Umgebung fördert zudem die Erholung und Freizeitgestaltung.

18. Beurteilung der Lage (Gewerbe)

Die Geschäftslage an der Adresse Am Loh 8 ist für Einzelhandelsgeschäfte mit hoher Passantenfrequenz als ungeeignet einzuschätzen. Die Straße Am Loh ist eine reine Anliegerstraße in einem Wohngebiet, wodurch die natürliche Passantenfrequenz sehr gering ist. Es gibt keine umliegenden Geschäfte, die Laufkundschaft anziehen würden. Ein Geschäft an dieser Adresse wäre auf gezielte Kundenansprache und eine starke Online-Präsenz angewiesen, da Spontankäufe durch Laufkundschaft kaum zu erwarten wären.

19. Beurteilung der Lage (Arbeitsmarkt)

Das Potenzial zur Gewinnung von Arbeitskräften für einen Betrieb an der Adresse Am Loh 8 ist als durchschnittlich zu bewerten. Für Tätigkeiten, die keine spezifische Fachausbildung erfordern, wie beispielsweise im Dienstleistungsbereich oder in der Produktion, ist die Gewinnung von Arbeitskräften aus Scheßlitz und den umliegenden Gemeinden relativ einfach. Hochqualifizierte Fachkräfte, insbesondere in spezialisierten technischen oder akademischen Berufen, sind aufgrund der ländlichen Lage und der geringeren Dichte an entsprechenden Bildungseinrichtungen schwerer zu finden.

20. Beurteilung der Lage (Erreichbarkeit)

Für einen gewerblichen Betrieb ist die Verkehrsanbindung an der Adresse Am Loh 8 als gut zu bezeichnen, insbesondere für den Individualverkehr. Die Bundesstraße B22 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an die Autobahn A70, welche die Region mit den überregionalen Verkehrsnetzen verbindet. Dies ist vorteilhaft für den Warenverkehr und die Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist für Mitarbeiter ebenfalls gegeben, jedoch weniger für den Gütertransport.

4.4 Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage per künstlicher Intelligenz –

Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)

Rating nach A-B-C-D-E:

B

Scorewert der Region gegenüber dem Bundesvergleich:

81

Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:	27	19%
Arbeitsmarkt:	20	7%
Bildung:	46	15%
Demographie:	32	19%
Immobilienmarkt:	58	12%
Immobilienmarktindizes:	31	1%
Infrastruktur:	78	1%
Kriminalität:	27	4%
Kultur und Freizeit:	66	1%
Medizinische Versorgung:	68	7%
Nahversorgung:	72	5%
Wirtschaft:	71	10%

Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Regionen in Deutschland steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in Deutschland. Es ist wie folgt zu interpretieren: 73% aller Gemeinden werden höher – und 26% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E:

E

Scorewert der Adresse gegenüber der Region:

45

Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:	60	25%
Bildung:	72	14%
Infrastruktur:	92	17%
Kombinierte Scores:	62	37%
Kultur und Freizeit:	30	2%
Nahversorgung:	79	5%

Hinweis zum Smart-Data-Lagescoring

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Lagen in der Region steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in der Region.

Bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH wurden am 01.12.2025 per Datenschnittstelle 109 relevante Standortmerkmale abgerufen. Davon entfallen auf die Mikrolage 12 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt. Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Wohnen) verwendet.

Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
 - Grundbuch des Amtsgerichts von Bamberg –
-

Grundbuch von Scheßlitz, Blatt 2652

Lfd.	Gemarkung	Flurstück	Größe (m ²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m ²)
1	Scheßlitz	540/8	695 Gebäude- und Freifläche	– gesamt –	695,0
Grundstücksfläche:					695,0

Abteilung I

Keine Angabe (Anonymisiert)

Abteilung II

Eintragung Nr 1 zu Grundstück Nr 1: Abwasserleitungsrecht für die Stadt Scheßlitz; gemäß Bewilligung vom 2.11.1987 eingetragen am 30.12.1987 und von Bl. 2094 übertragen am 22.11.2013. Eichelsdörfer; Veränderungen: ---; Löschungen: ---

Eintragung Nr 3 zu Grundstück Nr 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Auftraggeber (Name anonymisiert), Az.: 1 K 61/25); eingetragen am 03.09.2025. Beresch; Veränderungen: ---; Löschungen: ---

Abteilung III

Keine Angabe (Anonymisiert)

Rechtliche Gegebenheiten

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

1. Angabe im Flächennutzungsplan

Die bauplanungsrechtliche Einordnung des Wertermittlungsobjektes wird durch den gültigen Flächennutzungsplan bestimmt, welcher die betreffende Fläche als reines Wohngebiet ausweist. Diese Darstellung ist maßgeblich für die zulässige Art der baulichen Nutzung und somit ein wesentlicher Faktor für die Wertermittlung.

2. Vermietungszustand

Die vorliegende Liegenschaft weist einen differenzierten Vermietungszustand auf. Die im Untergeschoss sowie im Erdgeschoss gelegenen Flächen werden von den Eigentümern selbst genutzt. Im Gegensatz dazu ist die im Dachgeschoss befindliche Einheit an einen externen Mieter vermietet.

3. Angabe im Flächennutzungsplan

Gemäß dem § 3 ImmoWertV ist der Entwicklungszustand des Grundstücks ein baureifes Land .

4. Baurechtliche Voraussetzungen

Die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist durch den vorliegenden, genehmigten Bauantrag vollumfänglich bestätigt. Dieses Dokument dient als wesentliche Grundlage für die rechtliche Beurteilung der baulichen Anlagen im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung. Eine Wohneinheit im Untergeschoss, ist in den genehmigten Plänen nicht ersichtlich. Daher wurde diese Fläche als Nutzfläche laut Genehmigung bewertet.

5. Baureserve

Es ist keine Baureserve vorhanden.

6. Baugenehmigung

Aus den vorliegenden Unterlagen zur Bauakte geht hervor, dass eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung vorliegt. Soweit aus den vorliegenden Plänen erkennbar ist, wurde das Gebäude entsprechend der genehmigten Pläne errichtet.

7. Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

8. Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Es besteht weder Denkmal- noch Ensembleschutz.

9. Abstandsflächenübernahmen, Baulasten und Altlasten

Ob auf dem Grundstück Abstandsflächen von Nachbargrundstücken übernommen wurden, wurde in dieser Bewertung nicht überprüft. Bau- und Altlasten können ausgeschlossen werden.

10. Kriegslastenverzeichnis

Die Einsichtnahme in das Kriegslastenverzeichnis wurde mangels jeglicher Verdachtsmomente bezüglich etwaiger Kriegslasten beim vorliegenden Objekt nicht durchgeführt. Es liegen keine Anzeichen vor, die auf eine Belastung des Objekts mit Kriegslasten hindeuten.

11. Erhaltungssatzung

Das Objekt unterliegt keiner Erhaltungssatzung.

12. Sanierungsvermerk

Im Grundbuch ist kein Sanierungsvermerk eingetragen.

13. Wohnungsbindung

Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung gemäß Wohnungsbindungsgesetz WoBindG.

Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert 22800101 vom:	01.01.2024	10.12.2025
Bodenrichtwert / m²:	260 €	
Grundstücksgröße (m ²):		695 m ²
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m ²):		695 m ²
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ):		0,35
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbaufläche (EFH)	W (Wohngebiet)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Gemeindename:	Scheßlitz	Scheßlitz
Gemarkungsname:	Scheßlitz	Scheßlitz
Ortsteil:	22800101	Scheßlitz
Grundstückstiefe (m, gemittelt):		28,56
Grundstücksbreite (m, gemittelt):		25,06
Bauweise:	offen	offen
Anzahl der Geschosse:	0	2
Grundstücksform:		regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:		Hanglage
Immissionen:		Keine

2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

2.1 Konjunkturelle Anpassung

Marktanpassung (siehe Hinweis):	1,000	1,093
Konjunkturell angepasster Bodenrichtwert:		284 €

2.2 Objektspezifische Anpassung

Anpassung – Hanglage:	1,000	0,920
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:		261 €
Bodenwert des Grundstückes:		181.395 €

zu 7.2.: Der Bodenrichtwert vom 01.01.2024 wird zum Wertermittlungsstichtag konjunkturell an den

Markt angepasst. Sachverständig erfolgt eine lineare Marktanpassung in Höhe von 9,3 % (Als Referenz: Bodenrichtwert vom 01.01.2022 ist 235 €).

zu 3.: Die Gesamtfläche von 695 m² wird wegen Hanglage sachverständig mit lediglich 95 % des unter 1. dargestellten Werts pro m² bewertet. Es ergibt sich folgende Korrektur zu 1.: 284 € / 100 * (95-100) * 695 m² = -9.869 €.

Mittlere Hanglage – spürbare Einschränkungen

- Garten nur eingeschränkt nutzbar
 - Zufahrt steil, Winterdienstprobleme
 - Erhöhte Baukosten bei Erweiterungen oder Garagen
 - Erhöhter Aufwand bei Entwässerung
- 5– 10 % Abschlag (üblich im Sachwertverfahren)

Einwertung der baulichen Anlagen, Teil 1

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

1. Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 1.01 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1987

Brutto-Grundfläche: 343,1 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	628	695	800	964	1.208 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände		100 %				23 %	160 €
Dach		100 %				15 %	104 €
Fenster und Außentüren		100 %				11 %	76 €
Innenwände und -türen		100 %				11 %	76 €
Deckenkonstruktion und Treppen		50 %	50 %			11 %	82 €
Fußböden		50 %	50 %			5 %	37 €
Sanitäreinrichtungen		100 %				9 %	63 €
Heizung		100 %				9 %	63 €
Sonstige technische Ausstattung		50 %	50 %			6 %	45 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							707 €
Anpassung Baupreisindex:							1,897
Regionalfaktor:							1,078
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.446 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 2 bis 3

Hinweise zur Berechnung:

Es besteht bei der Ermittlung des "Kostenkennwerts vor Anpassung" eine Rundungsdifferenz in Höhe von 0,55 €. Diese ergibt sich dadurch, dass die Einzelwerte pro Bauteil auf vier Kommastellen genau gerechnet, aber gerundet ausgewiesen werden. Herangezogen wird jedoch die Summe aus den auf vier Kommastellen gerundeten Einzelwerten.

Interpolation der Normalherstellungskosten: Der Dachgeschossausbau ist mit ≈ 75,0 % angesetzt. Die Kostenkennwerte von NHK-Typ 1.02 werden anteilig berücksichtigt.

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021,

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70,8 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum WEST liegt bei 134,3. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,897.

Zur Ermittlung der Kostenkennwerte wurde der für den Wertermittlungsstichtag gültige Regionalfaktor des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH) gemäß § 36 ImmoWertV angewandt.

2. Ermittlung der Restnutzungsdauer

Wertermittlungsstichtag:	10.12.2025
Baujahr der baulichen Anlagen:	1987
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer:	42 J

Hinweise zur Modernisierung

Eine Anpassung der Restnutzungsdauer ist nicht erforderlich (ImmoWertV - 2021).

Wohnhaus	343,1	1.446 €	496.123 €
Herstellungskosten:			496.123 €
Abzgl. Alterswertminderung (47,5 % = 1 - 42 J / 80 J):			-235.658 €
Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			260.465 €

Einwertung der baulichen Anlagen, Teil 2

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

1. Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie:	14.1 Garagen		
Baujahr:	1987		
Brutto-Grundfläche:	45,5 m ²		
Standardstufen:	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	60	60	60
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	245	485	780 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:				100 %		33 %	160 €
Dächer:			100 %			25 %	61 €
Außentüren und Fenster:			100 %			21 %	51 €
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			21 %	51 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							324 €
Anpassung Baupreisindex:							1,936
Regionalfaktor:							1,078
Kostenkennwert nach Anpassungen:							676 €
Gesamtnutzungsdauer:							60 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 3 bis 4

Hinweise zur Berechnung:

Es besteht bei der Ermittlung des "Kostenkennwerts vor Anpassung" eine Rundungsdifferenz in Höhe von 1,20 €. Diese ergibt sich dadurch, dass die Einzelwerte pro Bauteil auf vier Kommastellen genau gerechnet, aber gerundet ausgewiesen werden. Herangezogen wird jedoch die Summe aus den auf vier Kommastellen gerundeten Einzelwerten.

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum WEST liegt bei 135,5. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,936.

Zur Ermittlung der Kostenkennwerte wurde der für den Wertermittlungsstichtag gültige Regionalfaktor des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH) gemäß § 36 ImmoWertV angewandt.

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

2. Ermittlung der Restnutzungsdauer

Wertermittlungsstichtag:	10.12.2025
Baujahr der baulichen Anlagen:	1987
Gesamtnutzungsdauer:	60 J
Restnutzungsdauer:	22 J

Hinweise zur Modernisierung

Eine Anpassung der Restnutzungsdauer ist nicht erforderlich (ImmoWertV - 2021).

Garage	45,5	676 €	30.758 €
Herstellungskosten:			30.758 €
Abzgl. Alterswertminderung (63,3 % = 1 - 22 J / 60 J):			-19.480 €
Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			11.278 €

Sachwertverfahren – Berechnung

- Einzig angewandtes Verfahren –
- Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

1.1. Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Wohnhaus	496.123 €	-235.658 € 47,5 %	260.465 €
Nebengebäude / Garage	30.758 €	-19.480 € 63,3 %	11.278 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			271.743 €

1.2. Wert der Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis):	10.870 €
Wert der Außenanlagen:	10.870 €

2. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:		271.743 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:	61,0%	10.870 €
Bodenwert:	39,0%	181.395 €
Vorläufiger Sachwert:	100,0%	464.008 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		1,06
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:		491.848 €

3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	491.848 €
Anpassung wg. Grunddienstbarkeiten:	-131 €
Anpassung an sonstige Gegebenheiten: fehlende Innenbesichtigung	-42.192 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 10.12.2025:	449.525 €

Hinweis zur Ermittlung

zu 1.2.: Außenanlagen, Zeitwert pauschal: 4 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts

zu 3.: Anpassung wg. Grunddienstbarkeiten. Detaillierte Berechnung in Anlage A10
Grunddienstbarkeit – Berechnung

zu 3.: Anpassung an sonstige Gegebenheiten: fehlende Innenbesichtigung. Eine Innenbesichtigung des Wertermittlungsobjektes war trotz ordnungsgemäßer Ladung der Beteiligten nicht möglich. Der bauliche Zustand der Innenräume (insbesondere der Sanitärbereiche, Bodenbeläge, Wand- und

Deckenoberflächen, haustechnischen Anlagen, Innenbauteile und etwaiger Feuchtigkeits- bzw. Schadensbilder) konnte daher nicht unmittelbar festgestellt werden.

Das Gebäude wurde im Jahr 1987 errichtet. Modernisierungsmaßnahmen über die übliche laufende Instandhaltung hinaus sind nicht bekannt. Der äußere Eindruck des Gebäudes ist dem Baujahr entsprechend gepflegt; das Objekt ist vollständig bewohnt. Hinweise auf Leerstand, Verwahrlosung oder augenfällige gravierende Schäden ergaben sich von außen nicht.

Gleichwohl besteht aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung eine erhöhte Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen Zustands der Innenräume und der technischen Ausstattung. Zur Abbildung dieses Bewertungsrisikos wird ein Risikoabschlag in Höhe von 12 % auf den Gebäudesachwert angesetzt.

Bei einem ermittelten Gebäudesachwert von 351.597 € ergibt sich hieraus ein Risikoabschlag von 42.191,64 €

Zusammenfassung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

1. Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2. Marktwert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025

Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und der angewandten Wertermittlungsverfahren werden der Marktwert nach § 194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

3. Hinweis zur Verwendung

Dieses Exposé wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen und ausschließlich zu dem im Auftrag genannten Zweck erstellt. Eine darüber hinausgehende oder abweichende Nutzung, auch in Auszügen, ist nur mit meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung zulässig.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten nur für den vereinbarten Zweck zu verwenden und es nicht an Dritte weiterzugeben, es sei denn, dies ist im Rahmen des Auftrags ausdrücklich vorgesehen oder ich habe der Weitergabe schriftlich zugestimmt.

Scheßlitz, den 17.12.2025

Christian Hofmann

Sachverständiger für
Wertermittlung nach DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden nach DIN EN ISO/IEC 17024



A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Am Loh 8, 96110 Scheßlitz





Nr. 1

Zustand Schuppen



Nr. 2

Zustand
Außenanlagen
(Wege, Zäune)



Nr. 3

Zustand Garage



Nr. 4

Zustand Zuwegung



Nr. 5

Aussenansicht



Nr. 6
Aussenansicht



Nr. 7
Zustand Zuwegung



Nr. 8
Aussenansicht



Nr. 9
Zustand Garten



Nr. 10

Zustand
Außenanlagen
(Wege, Zäune)



Nr. 11

Zustand Garten



Nr. 12

Zustand Garten



Nr. 13

Zustand
Außenanlagen
(Wege, Zäune)



Nr. 14

Zustand Garten



Nr. 15

Aussenansicht



Nr. 16

Zustand Garten



Nr. 17

Zustand Zuwegung



Nr. 18

Zustand Zuwegung



Nr. 19

Zustand Zuwegung



Nr. 20

Zustand Zuwegung

Legende zur Flurkarte mit Digitalem Orthophoto



Flurstück

-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Zusammengehörnde Flurstücksteile
-  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
-  Abgemerkter 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

Bauwerke, Einrichtungen und sonstige Angaben

-  Gedenkstätte, Denkmal
-  Bildstock, Wegekreuz, Gipfelkreuz
-  Historischer Grenzstein
-  Brunnen (Trinkwasserversorgung)
-  Springbrunnen, Zierbrunnen
-  Kellereingang

Gebäude

-  Gebäude
 -  Gebäude mit Hausnummer
 -  Umspannstation
 -  Kinderkrippe, Kindergarten, Kindertagesstätte
- HsNr. 20**
Lagebezeichnung mit Hausnummer:
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut

Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

Geodätische Grundlage

Ämtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite
Universale Transversale Mercator-System – **UTM**

Bezugssystem ist ETRS89 ; Bezugsellipsoid: GR5 80
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://s.bayern.de/ALKIS_Legende

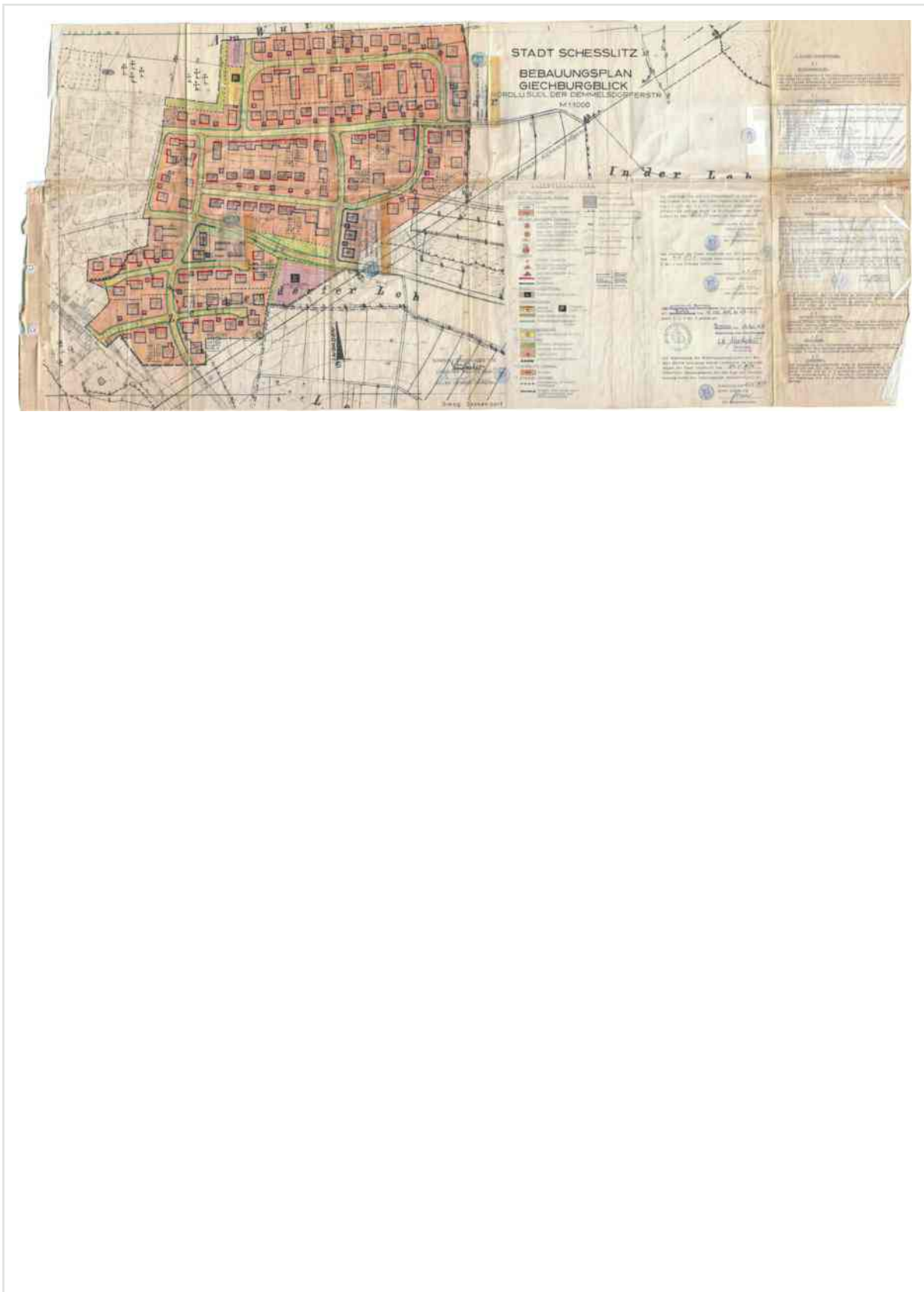
oder schnell und einfach mit unserem
QR-Code.

Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.

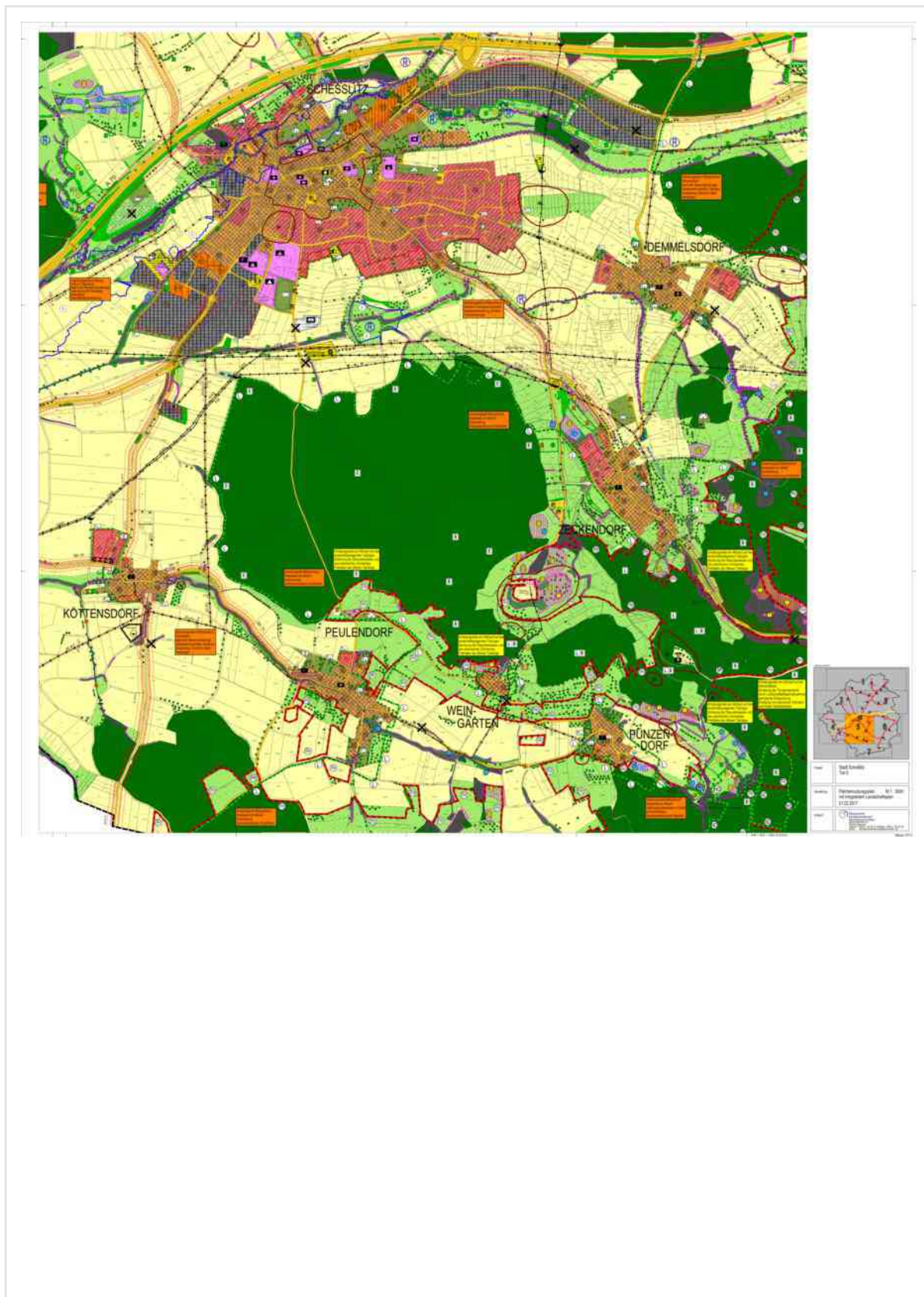


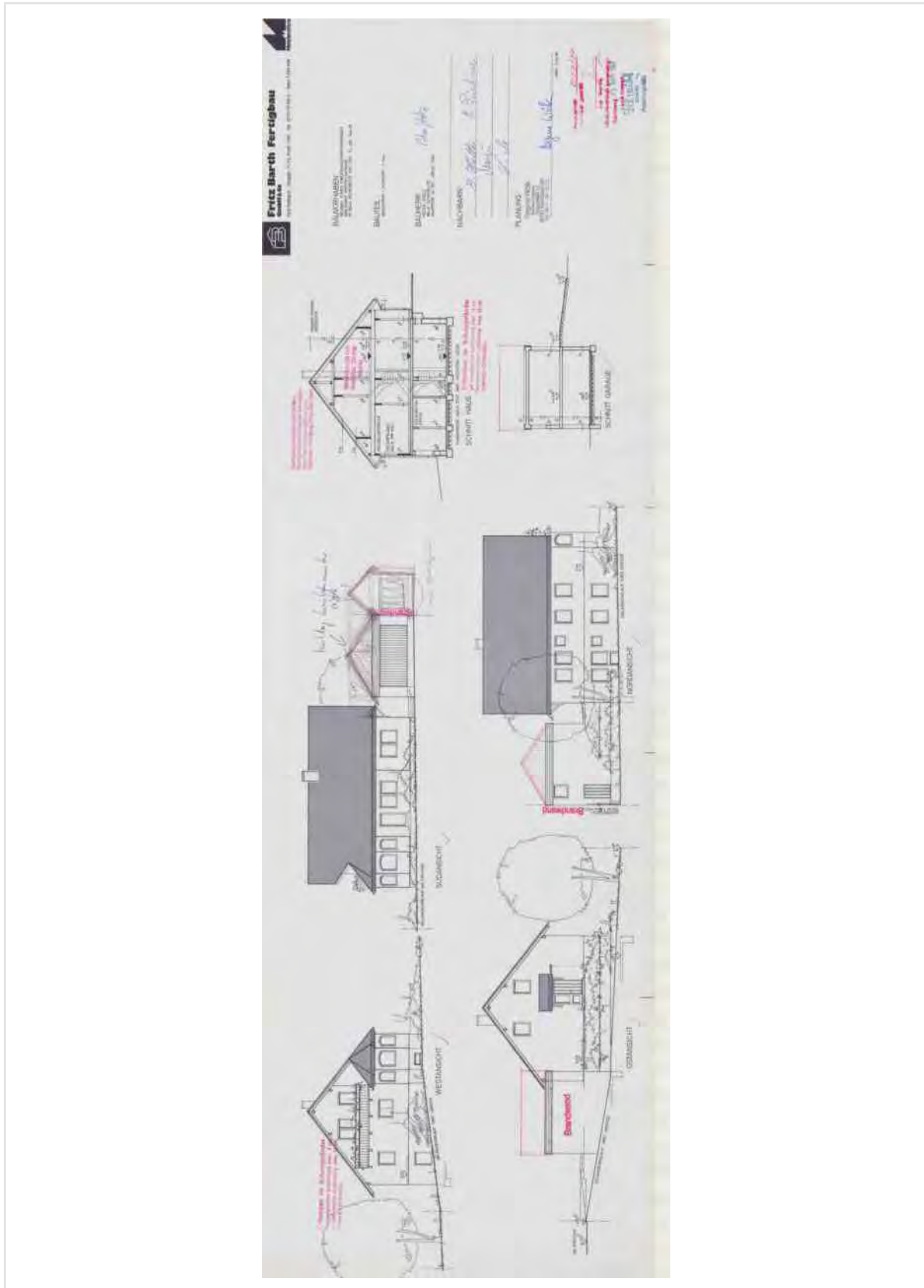
Zur besseren Lesbarkeit wurden die in der Flurkarte mit Digitalem Orthophoto in gelb dargestellten Signaturen in der Legende in schwarzer Farbe dargestellt.

A4 Bebauungsplan

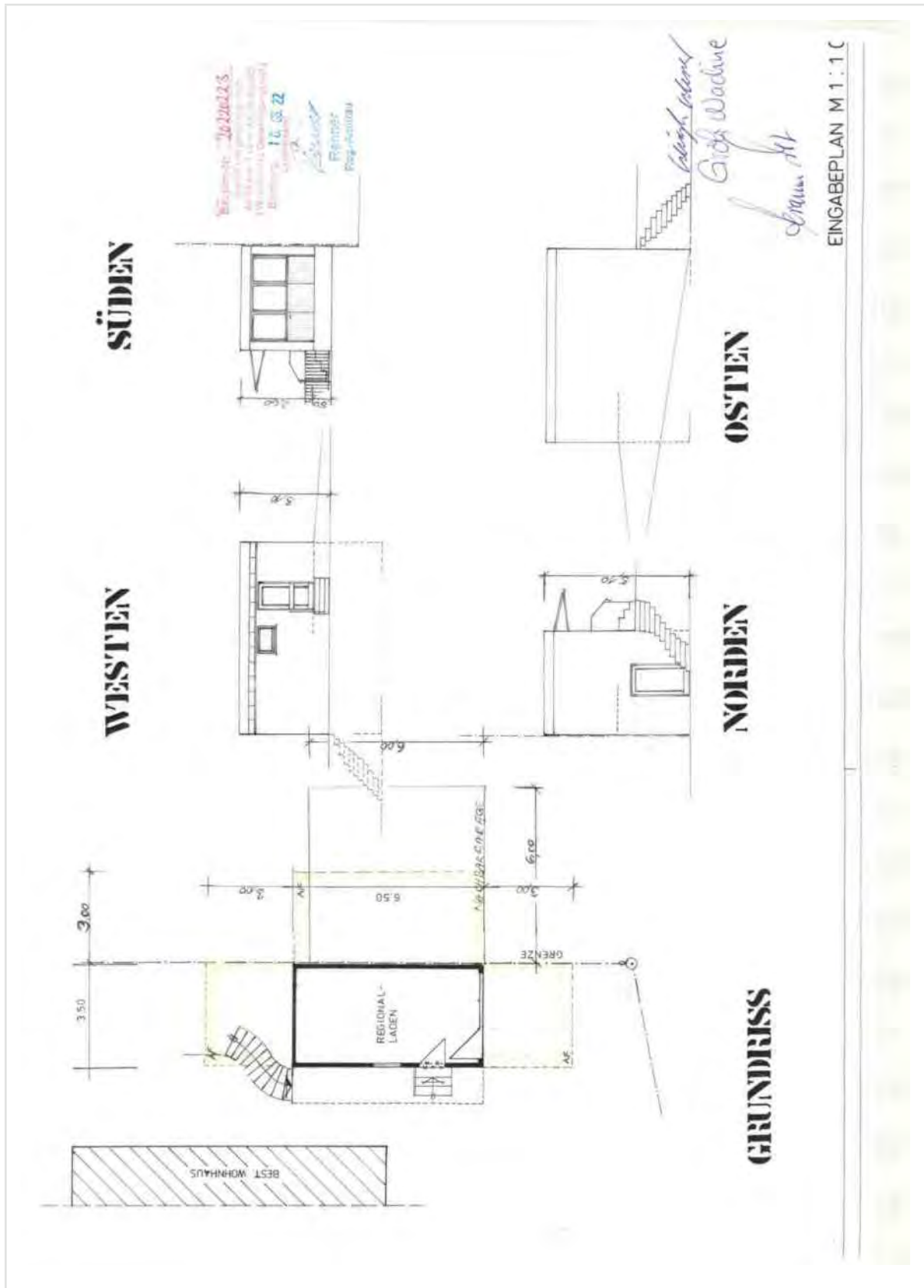


A4 Bebauungsplan









A6 Unterlagensatz

– Herangezogene Unterlagen zum Objekt –

Folgende objektspezifische Unterlagen lagen zur Bewertung vor, bzw. wurden berücksichtigt:

- Bodenrichtwert – zwei Jahre vor dem WEST
- Flächennutzungsplan
- Gebäudepläne / Grundriss(e)
- Grundbuchauszug
- Flächenaufstellung
- PKW-Stellflächen
- Bodenrichtwert

Kurzhinweis zu dieser Seite:

– keine weiteren Hinweise –

A7 Geschossfläche

– Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 ImmoWertV –

Wohnhaus

Flächenbezeichnung	Flächenansatz		Fläche in m ²
Erdgeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	≈	118,9
Dachgeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	≈	105,3
Zwischensumme:			224,2
Summe aller aufgeführten Flächen:			224,2

Hinweis zur Ermittlung

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) führt zur präziseren Bestimmung des Bodenwerts die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ein. Hierbei werden Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen, als oberirdisch und damit nicht als Kellergeschosse betrachtet. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse werden in der Regel zu 75 % ihrer Fläche angerechnet. Abweichungen sind aufgrund Gegebenheiten ggf. auch gemäß dem Modell des lokalen Gutachterausschusses möglich).

Die ImmoWertV betrachtet die Geschossfläche nicht isoliert, sondern im Kontext baurechtlicher Vorschriften wie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und den Landesbauordnungen. Wichtig ist, dass für die Bodenwertermittlung nicht die Geschossflächendefinition des § 20 Abs. 3 BauNVO angewendet wird.

Für die Wertermittlung, insbesondere im Rahmen der ImmoWertV, ist in der Regel das Maß der möglichen baulichen Nutzung relevant. Dies ist darin begründet, dass der Wert eines Grundstücks maßgeblich von seinem Potenzial bestimmt wird. Die ermittelte Geschossfläche wird dabei durch die anrechenbare Grundstücksgröße dividiert und in der Bodenwertermittlung mit der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) des Bodenrichtwertgrundstückes ins Verhältnis gesetzt.

A8 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

Wohnhaus

Flächenbezeichnung	Flächenansatz		Fläche in m ²
1 Untergeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	≈	118,9
1 Erdgeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	≈	118,9
1 Dachgeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	≈	105,3
Zwischensumme Baukörper 1:			343,1

Garage

Flächenbezeichnung	Flächenansatz		Fläche in m ²
2 Untergeschoss:	pauschaler Ansatz	≈	22,8
2 Erdgeschoss:	pauschaler Ansatz	≈	22,8
Zwischensumme Baukörper 2:			45,5

Summe aller aufgeführten Flächen:	388,6
--	--------------

Hinweis zur Ermittlung

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist gemäß ImmoWertV die Summe aller marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4). Für die Ermittlung werden die Außenmaße der Baukonstruktionen, einschließlich Bekleidung, in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge angesetzt (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4). Dabei werden kleinere Vor- und Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile vernachlässigt.

Die BGF umfasst überdeckte und allseitig umschlossene Flächen (Bereich a) sowie überdeckte, aber nicht allseitig umschlossene Flächen (Bereich b) nach DIN 277-2. Nicht zur BGF gehören nicht überdeckte Flächen (Bereich c), wie Balkone. Ebenso werden Spitzböden, Kriechkeller, Flächen für Wartung und Inspektion sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen nicht berücksichtigt (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4).

A9 Wohn- /Nutzfläche

– Alle Angaben in m², gerundet auf eine Kommastelle –

Flächenbezeichnung			Flächenansatz		Fläche in m ²
Nfl.	Untergeschoss	Waschen	13,16	100 %	13,2
Nfl.	Untergeschoss	Gasheizung	7,94	100 %	7,9
Nfl.	Untergeschoss	Keller	21,69	100 %	21,7
Nfl.	Untergeschoss	Treppenhaus	7,02	100 %	7,0
Nfl.	Untergeschoss	Gang	6,35	100 %	6,4
Nfl.	Untergeschoss	Hebeanlage	6,09	100 %	6,1
Nfl.	Untergeschoss	Flur	3,71	100 %	3,7
Nfl.	Untergeschoss	Keller	5,05	100 %	5,1
Nfl.	Untergeschoss	PVC	1,16	100 %	1,2
Nfl.	Untergeschoss	DU	2,92	100 %	2,9
Nfl.	Untergeschoss	Keller	18,24	100 %	18,2
Nfl.	Untergeschoss	Kellerraum/Garage	30,36	100 %	30,4
Untergeschoss:					123,7
Nfl.	Erdgeschoss	Gartengeräte/Regionalladen	16,59	100 %	16,6
Erdgeschoss:					16,6
Gesamte Nutzfläche:					140,3

Flächenbezeichnung			Flächenansatz		Fläche in m ²
Wfl.	Erdgeschoss	Eltern	16,19	100 %	16,2
Wfl.	Erdgeschoss	Wohnen	20,47	100 %	20,5
Wfl.	Erdgeschoss	Terrasse	3,27	75 %	2,5
Wfl.	Erdgeschoss	Essen	10,19	100 %	10,2
Wfl.	Erdgeschoss	Küche	7,17	100 %	7,2
Wfl.	Erdgeschoss	Speisekammer	2,70	100 %	2,7
Wfl.	Erdgeschoss	Kind 1	11,64	100 %	11,6
Wfl.	Erdgeschoss	Bad	8,48	100 %	8,5
Wfl.	Erdgeschoss	WC	1,94	100 %	1,9
Wfl.	Erdgeschoss	Garderobe	1,29	100 %	1,3
Wfl.	Erdgeschoss	Kind 2	10,93	100 %	10,9
Wfl.	Erdgeschoss	Diele	12,28	100 %	12,3
Wfl.	Erdgeschoss	Dusche	3,66	100 %	3,7

Erdgeschoss:					109,4
Wfl.	Dach ausgebaut	Eltern	11,74	100 %	11,7
Wfl.	Dach ausgebaut	Wohnen	17,58	100 %	17,6
Wfl.	Dach ausgebaut	Balkon	6,38	75 %	4,8
Wfl.	Dach ausgebaut	Kind	10,99	100 %	11,0
Wfl.	Dach ausgebaut	Küche	5,72	100 %	5,7
Wfl.	Dach ausgebaut	Bad	3,57	100 %	3,6
Wfl.	Dach ausgebaut	Abstellraum	4,30	100 %	4,3
Wfl.	Dach ausgebaut	Flur	8,84	100 %	8,8
Dach ausgebaut:					67,5
Gesamte Wohnfläche:					176,9
Summe aller aufgeführten Wohn- & Nutzflächen:					317,2

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

A10 Grunddienstbarkeit – Berechnung

– Basis der Berechnung ist der Anhang E der ImmoWertA –

1. Grundlagen

Bezeichnung: Leitungsrecht
Leitungsart: Abwasserleitung
Grundstück ist das: belastete Grundstück
Nutzung des Grundstücks: k. A.

2. Betroffene Fläche

Betroffene Fläche: 1,0 m x 1,0 m ≈ 1 m²

3. Ermittlung des "boG"

Vor- bzw. Nachteil aufgrund veränderter Nutzbarkeit

Unbelasteter Bodenwert pro m²: 261 €
Wertanpassung aufgrund des Rechts: -50,0 %
Berechnung: -131 € x 1 m² = -131 €

Vor- bzw. Nachteil aufgrund von Rentenzahlung

Jährliche Rente (entfällt)

Es ist keine Rentenzahlung vereinbart.

Vor- bzw. Nachteil aufgrund von Unterhaltskosten

Jährliche Unterhaltskosten (entfällt)

Es fallen keine wertbeeinflussenden Unterhaltskosten an.

Gesamtsumme: -131 €

Hinweis

Eintragung Nr 1 zu Grundstück Nr 1: Abwasserleitungsrecht für die Stadt Scheßlitz; gemäß Bewilligung vom 2.11.1987 eingetragen am 30.12.1987

Die Eintragung hat keine größere Wertrelevanz, da sie sich lediglich auf die nord-westliche Ecke des Grundstück bezieht.

A11 Sachwertfaktor – Erläuterungen

– Ausführungen zu den Berechnungen –

1. Bedeutung und Anwendung des Sachwertfaktors

Der Sachwertfaktor, auch Marktanpassungsfaktor genannt, dient dazu, den vorläufig ermittelten Sachwert einer Immobilie an die regionalen Marktgegebenheiten anzupassen und somit einen realistischeren Verkehrswert zu erhalten. Da der reine Sachwert objektspezifische Merkmale und die aktuelle Nachfrage nicht berücksichtigt, wird er mit dem Sachwertfaktor multipliziert.

2. Herkunft

Dieser Faktor wird von Gutachterausschüssen auf Basis von Verkaufspreisen vergleichbarer Objekte in der jeweiligen Region ermittelt und veröffentlicht. Seine Anwendung ermöglicht eine marktgerechte Bewertung, insbesondere für Immobilien, bei denen Vergleichs- oder Ertragswertverfahren weniger aussagekräftig sind.

3. Sachwertfaktor aus eigener Ermittlung

Grundsätzlich ist es möglich, einen eigenen Sachwertfaktor zu ermitteln, wenn der Gutachterausschuss keinen solchen zur Verfügung stellt. Allerdings ist dies mit erheblichem Aufwand verbunden und erfordert fundierte Kenntnisse des lokalen Immobilienmarktes sowie der Wertermittlungsgrundsätze. § 21 Abs. 1 der ImmoWertV besagt, dass Sachwertfaktoren der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt dienen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Dies impliziert, dass, wenn keine offiziellen Sachwertfaktoren vorliegen, die Marktanpassung auf andere geeignete Weise erfolgen muss.

A12 Sachwertfaktor – Ermittlung

- Marktanpassungsfaktor anhand markt- und objektspezifischer Merkmale –
- Sachwertfaktor nach dem Modell der REZEN Bewertungssoftware –

1. Rahmenparameter zum Markt

Aus den folgenden, sachverständig eingeschätzten Parametern zum Marktumfeld wird eine interne Kurve errechnet, welche im nächsten Schritt die in der zweiten Tabelle ermittelten Faktoren zu den Objektmerkmalen beeinflusst.

Marktentwicklung		
Klar rückläufig	★ ★ ★ ★ ★	Klar positiv
Urbanität		
Klar ländlich	★ ★ ★ ★ ★	Im Stadtzentrum
Gentrifizierung		
Keinerlei Verdrängung erkennbar	★ ★ ★ ★ ★	Starke Verdrängung erkennbar
Angebotssituation		
Käufermarkt – extremes Überangebot	★ ★ ★ ★ ★	Verkäufermarkt – extreme Verknappung
Soziales Milieu (vereinfachte Darstellung)		
Geringe Kaufkraft, geringeres Bildungsniveau	★ ★ ★ ★ ★	Äusserst hohe Kaufkraft, starkes Bildungsniveau

2. Berücksichtigung der Objektmerkmale

Basis der Ermittlung der folgenden Faktoren ist das Modell, das der Gutachterausschuss der Stadt München in dessen Jahresberichten veröffentlicht, und für die folgenden Objektmerkmale jeweils eigene, objektbezogene Faktoren anbietet. REZEN lehnt sich an diese Vorgehensweise an. Die einzelnen Faktoren werden über die obigen Marktparameter nach oben oder unten angepasst.

Wohnlage	0,98
Je besser die Lage, desto höher der Faktor.	
Baujahr / Modernisierung	1,01
Faustformel: je besser saniert, desto höher Faktor.	
Wohnfläche	1,01
Je kleiner die Wohnfläche, desto höher der Faktor.	
Gebäudeart	1,06
EFH geringer, DHH und REH höher, RMH höchster Faktor.	
Grundstücksgröße	1,03
Je kleiner das Grundstück, desto höher der Faktor.	
Restnutzungsdauer	1,12
Je höher die Nutzungsdauer, desto höher der Faktor.	
Bodenwertanteil	1,19
Je niedriger der Bodenwertanteil, desto höher der Faktor.	

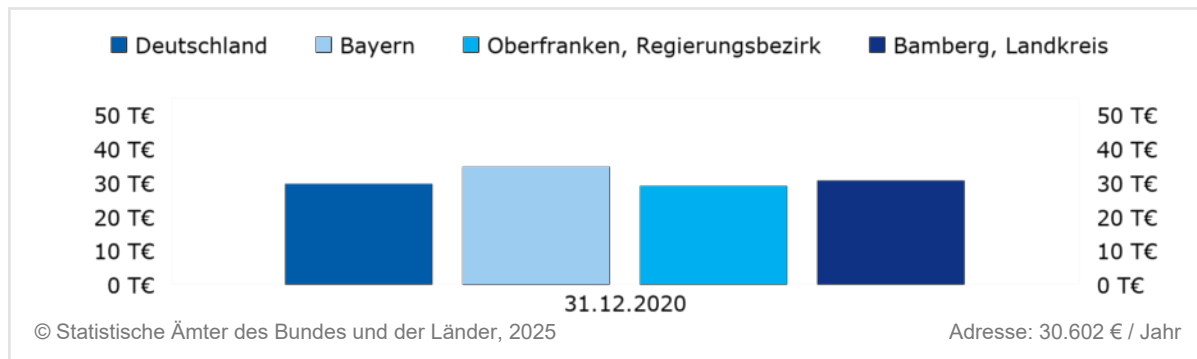
3. Ermittelter Sachwertfaktor (Mittelw. aus Merkmale) – Ø: 1,06

A13 Amtliche Statistik zur Lage

– Abruf zur Objektadresse: Am Loh 8, 96110 Scheßlitz –

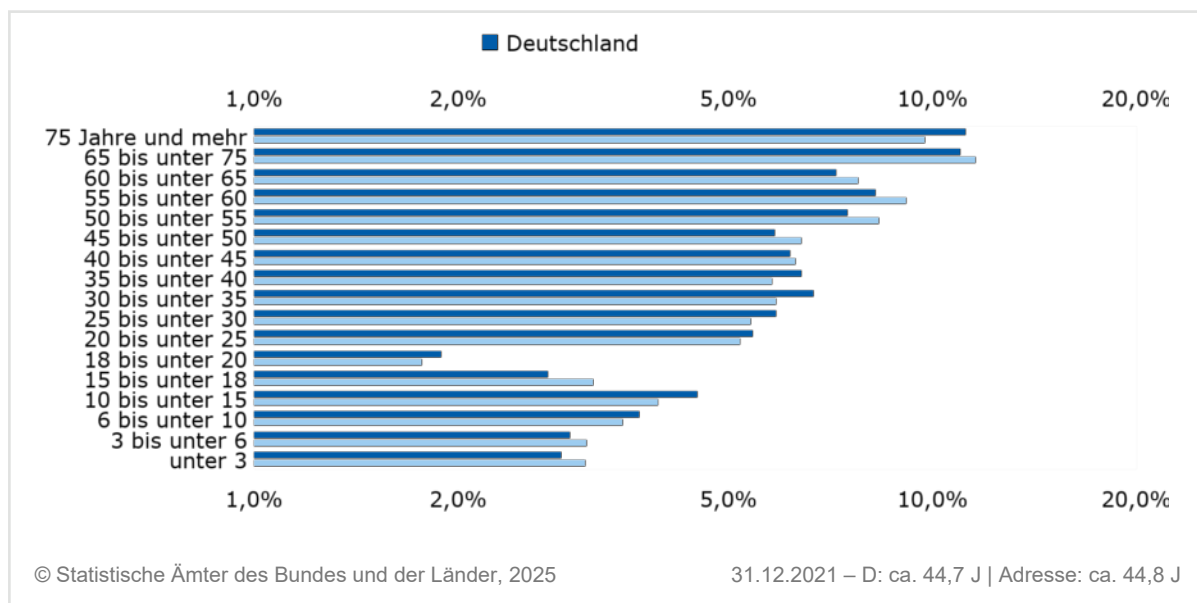
Einkommen | Jährlich pro Kopf in Euro

≈ 3,4 % über Bundesdurchschnitt



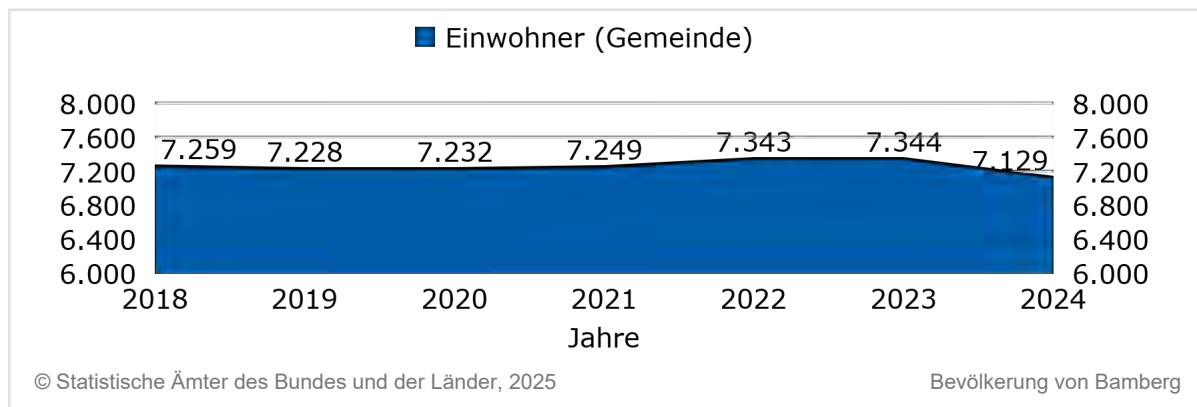
Bevölkerung | Alter in Jahren

≈ ,1 Jahre über Bundesdurchschnitt

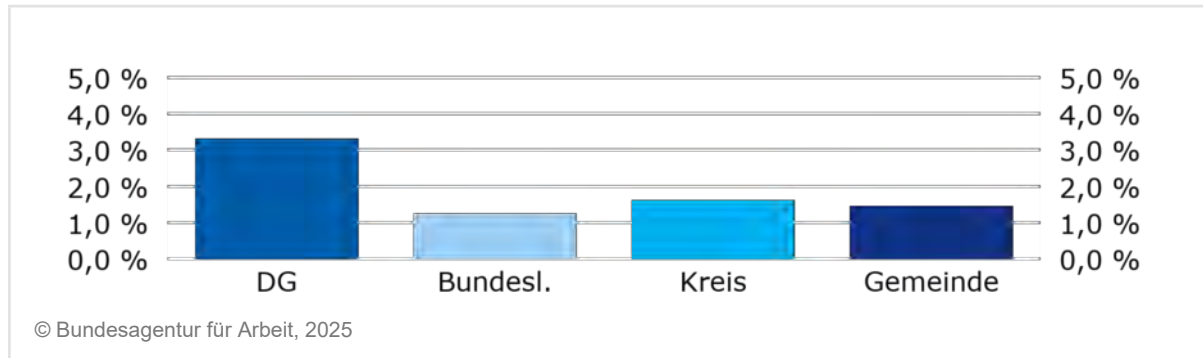


Bevölkerungsveränderung | Anzahl

Zuzug von 2,93 % über acht Jahre

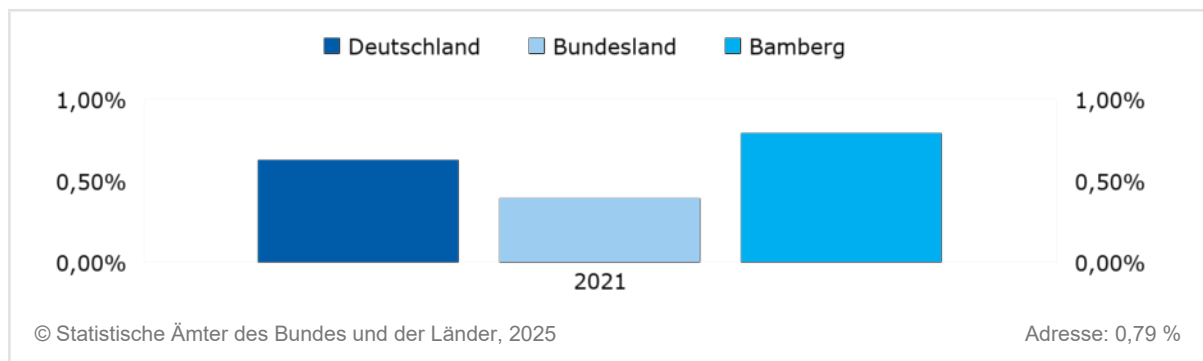


Arbeitslose | Quote in Proz.



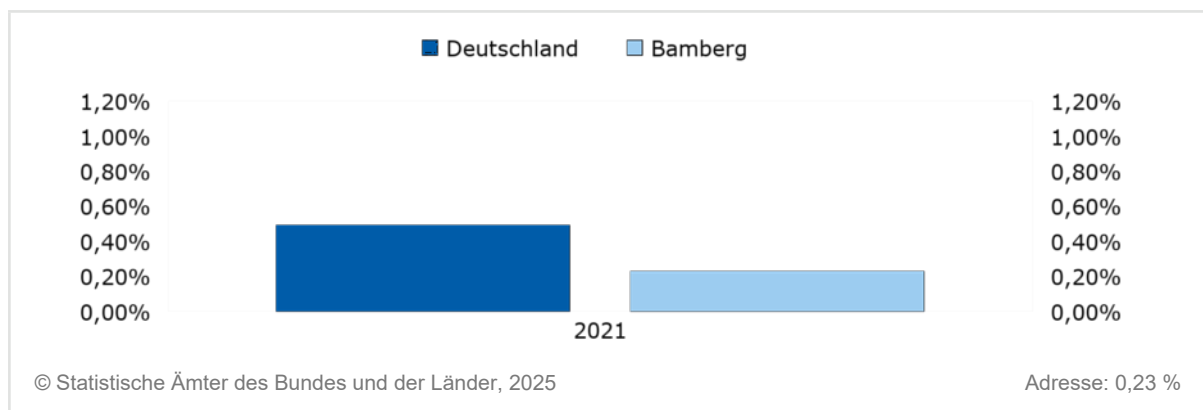
Sozialhilfe | Empfänger in Proz.

≈ 26,6 % über Bundesdurchschnitt



Asylbewerbergesetz | Leistungsempfänger in Proz.

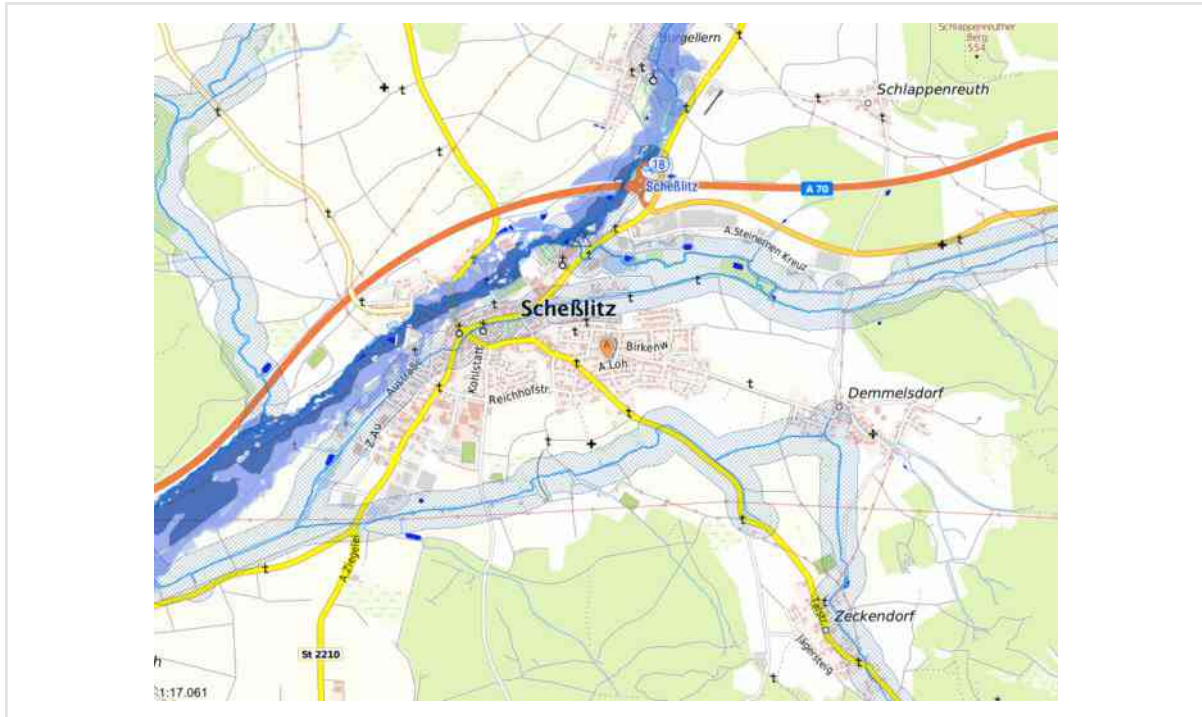
≈ -53,9 % unter Bundesdurchschnitt



A14 Umweltrisiko – Kartendarstellung

– Abgerufene Adresse: Am Loh 8, 96110 Scheßlitz –

– Quelle: geoveris.de –



Hochwasser – Gefährdung: GK 1 (keine Gefährdung)



Starkregen – Gefährdung: SGK 2 (mittlere Gefährdung)

A15 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Bayerische Bauordnung

(Bundesland: Bayern) – in der Fassung gültig vom 01.06.2021.

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

DIN 277

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Baugesetzbuch (BauGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

A15 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Erstellung dieser Arbeit erfolgte unter Anwendung der in Deutschland gültigen Bewertungsstandards. Die Grundlage der Bewertung bilden die vom Auftraggeber bereitgestellten und im Rahmen des Auftrags beschafften Unterlagen sowie die Erkenntnisse aus der sorgfältigen Ortsbesichtigung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber übergebenen Dokumente und Informationen bei diesem liegt. Diese sind nach bestem Wissen und Gewissen geprüft und im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Um den Umfang des Auftrags und die damit verbundenen Kosten angemessen zu halten, wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine weitergehenden, detaillierten Untersuchungen durchgeführt. Dies umfasst insbesondere den Verzicht auf:

- Zerstörende Untersuchungen an Bauteilen
- Baustoff- und Bauteilprüfungen im Labor
- Öffnungen von Bauteilen zur Einsicht verborgener Konstruktionen
- Umfassende Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlage
- Detaillierte Bodenuntersuchungen und Analysen auf Kontaminationen

Die Feststellungen erfolgten daher primär durch Augenschein und die Auswertung der vorgelegten Dokumente. Flächen- und Maßangaben wurden den Plänen entnommen und stichprobenartig auf Plausibilität überprüft.

Die Prüfung der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen, einschließlich der Gültigkeit von Genehmigungen, Vorliegen von Abnahmen und Einhaltung eventueller Auflagen, war nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird davon ausgegangen, dass der aktuelle Bestand im Einklang mit den relevanten Vorschriften steht, sofern keine offensichtlichen Anzeichen für das Gegenteil vorliegen.

Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen und Baustoffen basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Auskünften des Auftraggebers. Es wird angenommen, dass keine verborgenen Mängel oder Schäden vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit der Immobilie wesentlich beeinträchtigen könnten, es sei denn, diese wurden explizit benannt. Eine weitergehende Untersuchung auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder Altlasten wurde nicht durchgeführt; das Fehlen solcher Belastungen wird nicht garantiert.

A16 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren	Vergleichswertverfahren
einziges Verfahren	nicht durchgeführt	nicht durchgeführt

2. Die Bewertungsschemata zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung werthaltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	
Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV		
=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale
=	=	=
Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert

A17 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche (gemäß DIN 277)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungstichtag
Wfl	Wohnfläche (gemäß WoFIV)
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

A18 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einer mangelhaften Wertermittlung beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch der Auftraggeberin wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftragnehmers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch die Auftraggeberin.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Es wird in dieser Wertermittlung unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie von der Auftraggeberin benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die von der Auftraggeberin vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.