




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 62/22; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 73/7 der Gemarkung Wolfersdorf, Kronacher Straße 5 a, 96342 Stockheim u.a.



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT I

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Fl.Nr. 73/7 der Gemarkung Wolfersdorf, Kronacher Straße 5 a, 96342 Stockheim, Wohnhaus (tlw. auf Flst. 113/88 Gemarkung Stockheim), Hofraum, Garten zu 435 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Grundstück weist zusammen mit Fl.Nr. 113/88 ein Wohngebäude auf:</u> freistehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit leicht geneigtem Pultdach; Wfl. ca. 112,64 m ² zzgl. Nutz-/Nebenfläche, 2 Garagenstellplätze; Bj. überwiegend um 1974, Garagen-Kern älter; Anbau Geräteraum um 1980
Gewerbebetrieb/e:	nicht bekannt
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> - tlw. Modernisierung- sowie Renovierungsbedarf und Instandhaltungsrückstau - Hinterliegergrundstück (keine Grunddienstbarkeiten zu Sicherung von Ver- und Entsorgungsleitungenrechte o.ä.) - zusammen mit Fl.Nr. 113/88 als eine wirtschaftl. Einheit einzustufen
Küche / Zubehör:	Kücheneinbauten, älterer Zustand, ohne nennenswerten Zeitwert
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	10.03.2023
Ertragswert:	151.000,- EUR
Sachwert:	164.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	164.000,- EUR

BEWERTUNGSOBJEKT II

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Fl.Nr. 113/88 der Gemarkung Stockheim, Kronacher Straße 5 a, 96342 Stockheim, Wohnhaus (tlw. auf Flst. 73/7 Gemarkung Wolfersdorf), Hofraum zu 45 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Grundstück weist zusammen mit Fl.Nr. 73/7 ein Wohngebäude auf:</u> freistehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit leicht geneigtem Pultdach; Wfl. ca. 112,64 m ² zzgl. Nutz-/Nebenfläche, 2 Garagenstellplätze; Bj. überwiegend um 1974, Garagen-Kern älter; Anbau Geräteraum um 1980
Gewerbebetrieb/e:	nicht bekannt
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> - tlw. Modernisierung- sowie Renovierungsbedarf und Instandhaltungsrückstau - Hinterliegergrundstück (keine Grunddienstbarkeiten zu Sicherung von Ver- und Entsorgungsleitungsrechte o.ä.) - zusammen mit Fl.Nr. 73/7 als eine wirtschaftl. Einheit einzustufen
Küche / Zubehör:	Kücheneinbauten, älterer Zustand, ohne nennenswerten Zeitwert
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	10.03.2023
Vergleichswert:	2.200,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	2.200,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Bewertungsanwesens als gemischt genutzte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan

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

Denkmalschutz

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

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Die Formen der zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 113/88 und Fl.Nr. 73/7 sind als nahezu trapezförmig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände der Grundstücke verläuft im Wesentlichen eben.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 73/7

Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca.	23 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca.	18 m

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 113/88

Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca.	5 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca.	10 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 113/88 der Gemarkung Stockheim sowie Fl.Nr. 73/7 der Gemarkung Wolfersdorf derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von der Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes

(BBodSchG) erteilt. Laut Bauantragsunterlagen ist von normalem Baugrund auszugehen. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie keine Überprüfungsmaßnahmen der Baumaterialien bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand unbelasteter Grundstücke sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Bauordnungsrecht

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt auf Basis des tatsächlichen Gebäudebestandes. Eine Überprüfung hinsichtlich der Genehmigung durch die Baubehörde sowie die Gleichartigkeit des tatsächlichen Gebäudebestandes mit der Genehmigung durch die zuständige Behörde und dem herrschenden Bauordnungsrecht wurde nicht durchgeführt. Die Ermittlung des Verkehrswerts setzt die materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie Nutzungen voraus.

Überschwemmungsgefährdung

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Bewertungsanwesen keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das zu bewertende Wohnanwesen befindet sich jedoch innerhalb eines Bereichs, der gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung als wassersensibler Bereich klassifiziert ist. Diese Standorte werden von Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, durch zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern sowie durch zeitweises hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation – so die Definition des Bayerischen Landesamtes für Umwelt – ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Bewertungsanwesen Kronacher Straße 5 a, bestehend aus den Grundstücken Fl.Nr. 73/7 und Fl.Nr. 113/88, erstreckt sich über die Gemarkungsgrenze von Stockheim und Wolfersdorf, befindet sich rund 800 m nördlich des Rathauses, im nördlichen Bereich des rund 1.500 Einwohner zählenden Gemeindehauptortes Stockheim, östlich der Bundesstraße B 85. Das Bewertungsanwesen liegt etwas zurückgesetzt zur Kronacher Straße, in so genannter zweiter Reihe (siehe Planunterlagen in der Anlage). Die stark befahrene Kronacher Straße, Bundesstraße B 85, verläuft rund 20 m westlich des Wohngebäudes in Nord-Süd-Richtung. Die daraus resultierenden Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als mäßig bis zeitweise stärker zu beschreiben. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Wohngebäuden bzw. gemischt genutzten Gebäuden. Das Areal eines Industriebetriebs grenzt an die östliche Seite des Grundstücks Fl.Nr. 73/7. In diesem Zusammenhang könnte – zumindest temporär – mit entsprechenden Immissionen durch Werksverkehr o.ä. zu rechnen sein. Sonstige störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie-/Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand

Das Bewertungsanwesen gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung sowie Abwasser in das öffentliche Kanalnetz. Die Zufahrt bzw. der Zugang erfolgt von der Kronacher Straße aus kommend über das westlich angrenzende Nachbargrundstück Fl.Nr. 113/21 (tlw. auch Fl.Nr. 113/15). Hierfür besteht ein im Grundbuch des dienenden Grundstücks Fl.Nr. 113/21 eingetragenes Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des herrschenden Grundstücks Fl.Nr. 113/88, so die Auskunft vom zuständigen Grundbuchamt. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass gemäß Auskunft des Grundbuchamtes kein eingetragenes Ver- und Entsorgungsleitungsrecht zu Gunsten des herrschenden Grundstücks Fl.Nr. 113/88 am dienenden Grundstück Fl.Nr. 113/21 besteht. Weiterhin ist erwähnenswert, dass eine Gasleitung des regionalen Versorgungsunternehmens im Erdreich der Kronacher Straße verläuft und somit ggf. eine Anschlussmöglichkeit besteht. Nach Sach- und Rechtslage fallen zum Wertermittlungsstichtag, so die Aussage der Verwaltungsbehörde, keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsanwesen Kronacher Straße 5 a, bestehend aus den Grundstücken Fl.Nr. 73/7 und Fl.Nr. 113/88, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit integrierten Garagenstellplätzen bebaut. Das Wohnanwesen wird zum Wertermittlungsstichtag von der Miteigentümerin zu Wohnzwecken genutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft der Miteigentümerin bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

Rechtliche Gegebenheiten

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

Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die wesentlich verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien bzw. Ausstattungsmerkmale. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen oder ähnliche Untersuchungsmaßnahmen. Die Nennung der Rohbau- und Ausbaumaterialien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gewisse Abweichungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der bauliche Bestand wie folgt dar:

Wohngebäude**Typ und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit leicht geneigtem Pultdach. Der Kern des Gebäudes ist ein Garagenbauwerk mit zwei Kfz-Stellplätzen, des-

sen exaktes Baujahr unbekannt ist. Um 1974 erfolgten umfangreiche Anbau- und Aufstockungsmaßnahmen sowie eine Umwandlung in ein Einfamilienhaus mit zwei integrierten Garagenstellplätzen. Um 1980 wurde ein kleiner Geräteraum an die nördliche Seite des Gebäudes angebaut.

Gliederung

Der Eingangsbereich besteht an der westlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschosssetage einen Windfang mit Treppenaufgang, einen Dusche/WC-Raum, einen Heizungsraum, eine Küche sowie zwei Kfz-Garagenstellplätze auf. Die Obergeschosssetage verfügt über zwei Kinderzimmer, einen Flur, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia. Der unausgebaute Dachraum ist mittels Einschubleiter begehbar und auf Grund der geringen Höhe als Kriechboden zu beschreiben. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Bauplanzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand (Dusche/WC-Raum EG nicht im Plan dargestellt u.a.) festgestellt werden konnten.

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

Fundament / Gründung:	Betonboden; Betonfundamente
Außenwände:	vorherrschend Mauerwerk bzw. Massivwände (Bimsblockmauerwerk o. ä.)
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände (Bimsblockmauerwerk o.ä.)
Geschossdecken:	Betonmassivdecken (über EG, OG)
Treppen:	EG-OG: Massivtreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer
Dachform:	Pulldach, leicht geneigt
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Metallprofildeckung o. ä. (wurde in jüngerer Vergangenheit erneuert)
Kamin/e:	ein einzügiger Kamin, ein zweizügiger Kamin (eingebuchtet, seitlich positioniert)

Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung (Kupfer)
Besondere Bauteile:	Geräteraumanbau in Massivbauweise (nördlich); Terrassenbereich in Massivkonstruktion mit Massiv- bzw. Holzbrüstung und Teilüberdachung in Pultdach-Holzkonstruktion mit Tonziegeldeckung; Außenkamin; Loggia (OG) mit Fliesenbelag und blechverkleideter Brüstung; Massivpodest; Montagegrube
Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)	
Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich, südliche Fassade mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS; Außendämmung); Teilbereiche (Fassadensockel u.a.) mit Fliesen verkleidet
Bodenbeläge:	überwiegend mit Fliesenbelag, PVC-Belag und Laminatbelag, tlw. mit einbetonierten Bruchmarmorplatten gestaltet; Garagenstellplätze weisen Beton-/Estrichbelag mit Glattstrich bzw. Beschichtung/Anstrich auf
Wandverkleidung:	vorherrschend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend Holz-/Paneelverkleidungen, tlw. Putz/Trockenputz (GK-Platten) mit Anstrich, Hart-schaumdekorplatten, Decken-Dekorbalken o. ä.
Türen / Tore:	Haustürelement in Holzausführung, innen vorherrschend Holztüren (furniert) und Holzzargen, tlw. Falt- bzw. Metalltürelemente; 2 Sectionaltorelemente (1 x mit Antrieb)
Fenster:	vorwiegend Holzfensterelemente mit Isolierverglasung (z. T. mit Kunststoff-Rollo), tlw. Kunststoff-Isolierglasfenster, Glasbausteinfenster
Sanitärausstattung:	EG: Dusche/WC-Raum verfügt über bodengleiche Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; Wasch-/Heizungsraum weist Waschbecken, Ausgussbecken sowie Waschmaschinenanschlüsse auf

OG: Dusche/WC-Raum verfügt über bodengleiche Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken

Heizung: Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung (Fabrikat Viessmann Vitola 200), Metall-Öltank; wandhängende Heizkörper (unterschiedliche Modelle); Kaminofen (Festbrennstoff-Kamin) im Wohnzimmer (OG)

Elektroinstallation: vorwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausstattung, tlw. Aufputzinstallation

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassade teils mit dunklen Flecken behaftet (Ostseite OG, Bereich des Rollokastens), vereinzelt Putzschäden an Fassade erkennbar
- Öltank weist lt. Schuldnerin im oberen Bereich Loch auf
- Dacheindeckung im Bereich des Kamindurchgangs lt. Schuldnerin mangelhaft (bei Starkregen dringt Wasser ein) – Reparaturstau
- Fensterelemente und Rollos z. T. mit Verschleißerscheinungen bzw. Reparaturstau (Isolierglas „milchig“, Öffnungsfunktion z. T. mangelhaft) behaftet
- Ablauf der Waschmaschine lt. Schuldnerin nicht frostsicher (bei erheblichen Minustemperaturen friert Abfluss ein lt. Schuldnerin)
- Bodenbereich der Garagenstellplätze tlw. schadhaft bzw. mit erheblichen Verschleißerscheinungen behaftet
- Deckenuntersicht im Bereich des Kamins (OG) fleckig
- Deckenuntersicht über Loggia stellenweise schadhaft (Brettschalung weist Fehlstellen auf)

Hinweis: Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Haustechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

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, was 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 Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, einfach und zweckmäßig einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beschreiben. Es besteht in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Modernisierungs-/Renovierungsbedarf.

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Bewertungsanwesen ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen.
- Wege und Flächen, Sonstiges: Der Freifläche ist vorherrschend als Ziergarten mit Rasenfläche, Gestaltungselementen (Gartenteich, Brunnen), Gartenhäuschen und Pflanzbestand gestaltet. Das Wohnanwesen ist teils mit einer Hecke und teils mit Sichtschutzelementen eingefriedet.
- Gesamturteil: Der Außenbereich ist als gepflegt und zweckmäßig gestaltet zu beschreiben.

Verkehrswert**Verfahrensergebnis: Grundstück Fl.Nr. 113/88****Ergebnis des Vergleichsverfahrens** 2.200,- EUR**Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 73/7****Ergebnis des Ertragswertverfahrens** 151.000,- EUR**Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)** 164.000,- EUR**Marktsituation und Besonderheiten**

Die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 73/7 und Fl.Nr. 113/88 bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit – Einfamilienhausanwesen – und sind nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis mäßig marktgängig einzustufen. Als positive Faktoren im Hinblick auf die Vermarktungsfähigkeit sind die in jüngerer Vergangenheit in Teilbereichen durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (Erneuerung Sanitärräume etc.) anzuführen. Nachteilige Faktoren sind die zurückgesetzte Ortslage und die eher schmale und enge Zufahrtsmöglichkeit sowie die fehlende Grunddienstbarkeit für Ver- und Entsorgungsleitungen. Weiterhin besteht in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau (Dacheindeckung z.T. reparaturbedürftig etc.). Die Recherche hat ergeben, dass ähnliche Immobilientypen in der Region mit rd. 1.300,- bis 2.000,- EUR/m² Wfl. angeboten werden. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 73/7 wird, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2023 auf rd. 164.000,- EUR geschätzt. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 113/88 leitet sich aus dem ermittelten Vergleichswert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag mit geschätzt rd. 2.200,- EUR zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objekt-spezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen. Auf Grund des zusammenhängenden Charakters sowie der Einstufung beider Bewertungsgrundstücke als wirtschaftliche Einheit wird eine gemeinsame Vermarktung empfohlen.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 73/7

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 Wolfersdorf Blatt 171 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 73/7 der Gemarkung Wolfersdorf, Kronacher Straße 5 a, 96342 Stockheim, Wohnhaus (tlw. auf Flst. 113/88 Gemarkung Stockheim), Hofraum, Garten zu 435 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2023, auf rund:

164.000,- EUR

(in Worten: einhundertvierundsechzigtausend Euro)


Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 113/88

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 Wolfersdorf Blatt 171 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 113/88 der Gemarkung Stockheim, Kronacher Straße 5 a, 96342 Stockheim, Wohnhaus (tlw. auf Flst. 73/7 Gemarkung Wolfersdorf), Hofraum zu 45 m², abgeleitet aus dem ermittelten Vergleichswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2023, auf rund:

2.200,- EUR

(in Worten: zweitausendzweihundert Euro)

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



Legende zur Flurkarte

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
- Zusammengehörnde Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gebietsgrenze

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

Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20 Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Ämtliches 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)


Tatsächliche Nutzung

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

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter <https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf> oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Nord-Westen



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht