



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

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

EXPOSÉ

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

AZ: 1 K 69/22; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wert-
ermittlungstichtag 10.03.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 64/2
der Gemarkung Mönchröden, Schulstraße 21,
96472 Rödental OT Mönchröden (Wohnhaus)



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 64/2 der Gemarkung Mönchröden, Schulstraße 21, 96472 Rödental OT Mönchröden, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 319 m²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, überwiegend in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. EG+DG ca. 91,89 m² zzgl. Nutz-/Nebenfläche Dachspitzb., KG; Gebäudebaujahr ca. 1898, Anbau 1905; Fassadenänderung 1962; nachträgliche Modernisierungs-/Renovierungsmaßnahmen <u>B) Garagengebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, in Massiv-Fertigbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Satteldach; 2 PKW-Stellplätze; Bj. ca. 1990
Gewerbebetrieb/e:	keine bekannt
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten:	- tlw. Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungs-/Modernisierungsbedarf
Küche / Zubehör:	ältere Kücheneinbauten, kein nennenswerter Verkehrswert
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	10.03.2023
Ertragswert:	189.000,- EUR
Sachwert:	207.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	207.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 64/2 als gemischt genutzte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 64/2 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Grundstücks 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. 64/2 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 zu bewertenden Grundstücks Fl.Nr. 64/2 ist als nahezu rechteckig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das hängige Gelände des Grundstücks steigt von Westen bzw. Nordwesten in Richtung Osten bzw. Südosten etwas an.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 64/2

Straßen-/Wegefront (südöstlich):	ca. 21 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 16 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 20 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 64/2 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von der Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Untersuchungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie keine Untersuchungsmaßnahmen 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

Gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung (Bayern-Atlas) befindet sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 64/2 weder in einem wassersensiblen Bereich noch in einem als Überschwemmungsgebiet klassifizierten Bereich.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück Schulstraße 21 befindet sich im nördlichen Ortsbereich von Mönchröden, in einem Altortbereich. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern geprägt. Entlang der südöstlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks verläuft die Schulstraße. Die Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als gering bis zeitweise mäßig zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand

Das Grundstück Schulstraße 21 (Fl.Nr. 64/2) gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Gas, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. 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 Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 64/2, Schulstraße 21, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Einfamilienhaus nebst Doppelgarage bebaut. Das Wohnanwesen ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft des Antragstellers 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:

A) Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, überwiegend in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage. Das Wohngebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1898 errichtet. Gemäß vorliegender Unterlagen wurden um 1905 der Anbau eines Abortes sowie um 1962 eine Änderung der Fassade durchgeführt. Nach Auskunft des Antragstellers erfolgten in den letzten Jahrzehnten diverse Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen.

Gliederung

Der Eingangsbereich besteht an der südwestlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschossetage einen Windfang mit Treppenaufgang, einen Flur, einen Dusche/WC-Raum, eine überdachte Dachterrasse (Loggia), ein Kinderzimmer, eine Küche, ein Esszimmer sowie ein Wohnzimmer auf. Auf der Dachgeschossetage befinden sich ein Flur, ein Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und ein Badezimmer. Der mittels Einschubleiter begehbare Dachspitzboden ist unausgebaut und als einfacher Kriechboden, der sich für simple Abstellzwecke eignet, einzustufen. Die Kellergeschossetage verfügt über zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Gebäudetechnik, Lager etc.). Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die Bauplanzeichnungen bzw. Grundriss-Schemata in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Bauantrags-Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten.

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

Fundament / Gründung: Betonboden bzw. Stampf- bzw. Betonfundamente

Außenwände: vorherrschend Mauerwerk bzw. Massivwände (Backsteine, Ziegelsteine, Betonhohlblock bzw. Bimshohlblock o. ä.); tlw. Holzfachwerk mit Ausfachung (Dachbereich)

Innenwände:	überwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände, tlw. Holzbau- bzw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Massivdecke (über KG Haupttrakt), Holzbalkendecken (über EG, DG)
Treppen:	KG-EG: Massivtreppe mit Kunststeinbelag EG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer
Dachform:	Satteldach mit Zwerchhaus; Anbau mit Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin, Kaminkopf mit Schindelverkleidung
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest mit Massivstufen, Holzgeländer mit Metallhandlauf sowie Überdachung in Holzbauweise; Dachterrasse mit Fliesenbelag und Holzgeländer; Überdachung der Dachterrasse in Holzkonstruktion; Außentreppe mit vier Stufen und Geländer in verzinkter Metallkonstruktion (zu Dachterrasse); Lichtschacht; Metalltürelement (Durchgang zwischen Wohnhausanbau und Garage)

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

Fassade:	vorwiegend gestrichene Putzfassade mit Wärmedämmung (außenliegende Dämmschicht / WDVS); tlw. Holzschalung bzw. einfach verputzte Fassade; Fassadensockel abgesetzt (Natursteine bzw. Fliesen)
----------	---

Bodenbeläge:	überwiegend mit Teppichboden, Fliesenbelag, Laminatbelag und PVC-Belag ausgestattet; tlw. Beton- bzw. Estrichbelag mit Glattstrich bzw. Ziegelsteine
Wandverkleidung:	vorherrschend verputzt (mitunter verkleidet mit Gipskartonplatten, sog. Trockenputz) und gestrichen bzw. tapeziert; Teilbereiche mit Fliesenbelag, Holzverschalung bzw. Holzfachwerk gestaltet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorherrschend Holz-/Paneelverkleidung, Teilbereich mit Gipskartonplatten verkleidet und gestrichen bzw. tapeziert
Türen / Tore:	Eingangstürelement in Kunststoffausführung mit Strukturlasausschnitt, innen vorwiegend Holztüren (tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen, tlw. Metalltürelemente
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Fensterelemente (vorwiegend aus den 1980er Jahren) mit Isolierverglasung und Kunststoff-Rollo, tlw. Glasbausteinfenster, Dachflächenfenster, Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung und Außengitter
Sanitärausstattung:	EG: Dusche/WC-Raum (modernisiert um 2000 lt. Antragsteller) verfügt über Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Dusche, Waschmaschinenanschlüsse und Waschbecken; Küche mit zweckmäßigen Anschlüssen ausgestattet DG: Badezimmer weist Badewanne, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken auf KG: Kellerraum verfügt über Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken
Heizung:	Gas-Therme (Fabrikat Viessmann), wandhängende Heizkörper
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung; 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



- Eisenträger der Keller-Massivdecke weisen Korrosionsmerkmale auf
- Fassade, insb. des rückseitigen Anbaus, teils mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Blasenbildung, Putzschäden etc.) bzw. schadhaften Stellen behaftet
- Kellerwände weisen tlw. Feuchtigkeitsmerkmale (Verfärbungen, Flecken, Absandung des Anstrichs, Putzschäden etc.) auf – vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit o. ä.
- Kellerwände und Kellerdecke stellenweise mit Rissen, Abplatzungen, schadhaften Stellen etc. behaftet
- Ausbauelemente (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Sanitärausstattung DG etc.) weisen stellenweise markante Verschleißerscheinungen auf
- Dachflächenfenster tlw. fleckig (mutmaßlich Kondensat-Wasserflecken)
- Fliesenbelag im Badezimmer DG tlw. schadhaft

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

Energetische Qualität / Energieausweis

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, das bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung als baujahrsüblich und zweckmäßig einzustufen. Die teils vorhandenen „gefangenen Räumen“ bzw. „Durchgangszimmer“ sowie die geringen lichten Raumhöhen der Kellergeschossetage (ca. 1,77 m) und der Dachgeschossetage (ca. 2,21 m²) sind als bauhistorische Gegebenheit einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beschreiben. Das Wohngebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstand sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (insb. Badezimmer DG etc.) auf.

B) Garagengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, in Massiv-Fertigbauweise (Fabrikat Angermüller) errichtetes, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Satteldach. Das Garagengebäude weist zwei von der Südostseite aus befahrbare PKW-Garagenstellplätze auf. Das Garagengebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1990 errichtet.

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

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente
Wände:	Stahlbeton-Bauweise
Decke:	Stahlbeton-Bauweise
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteine
Rinnen, Rohre:	überwiegend Kunststoff- bzw. Metallausführung
Besondere Bauteile:	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzdachkonstruktion mit Betondachsteindeckung

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

Fassade:	überwiegend Putzfassade; z. T. Holzverkleidung
Bodenbeläge:	Betonboden bzw. -estrich mit Glattstrich
Wandverkleidungen/-beläge:	Sichtbetonoptik

Decken / Dachschrägen:	Sichtbetonoptik
Türen / Tore / Fenster:	Metall-Garagenschwingtore mit Antrieb, Metall-türelement; Kunststoff-Fenster
Installation:	zweckmäßige Elektroinstallation in Aufputzausführung

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
- Putzfassade tlw. schadhaft

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, Statik, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und. erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Gebäudetechnik, technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

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

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als gut zu beurteilen. Das Garagengebäude weist vereinzelt Instandhaltungsrückstand auf.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Das Grundstück Fl.Nr. 64/2 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen.
Wege und Flächen, Sonstiges:	Der Freifläche verfügt teils über Grasbewuchs mit Pflanzbestand (Büsche, Sträucher etc.). Der Garagenvorplatz und der westliche Grundstücksbereich sind asphaltiert. Die nördliche Wegefläche ist mit Betonpflaster befestigt. Entlang der angrenzenden

Straße verläuft eine Geländestützmauer mit aufstehendem Holzscherenzaun. Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich ein befestigter Grillplatz und eine Gartenhütte in Holzbauweise.

Gesamturteil:

Der Außenbereich ist zweckmäßig gestaltet, weist jedoch in Teilbereichen Pflegerückstand auf.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 64/2

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	189.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	207.000,- EUR

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Im Zuge der Verkehrswertermittlung kamen mehrere Bewertungsverfahren zum Einsatz. Dies hat zur Folge, dass der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Gewichtung deren Aussagefähigkeit abgeleitet werden muss. Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Hierbei ist eine Verwertung innerhalb üblicher Zeitspannen zu Grunde zu legen.

Ableitung des Verkehrswerts

Da das Grundstück Schulstraße 21 in Mönchröden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Objekt mit Substanzwertcharakter (Eigenheimanwesen – Eigennutzung; Herstellungskosten maßgebend) anzusehen ist, orientiert sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. an den Kriterien des Sachwertverfahrens. Nichtsdestotrotz ist der ermittelte Ertragswert der Bewertungsobjekte ein aussagekräftiger Indikator für die Ableitung des Verkehrswerts. Hierzu ist anzumerken, dass die Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag im Ertragswertverfahren dadurch Berücksichtigung findet, dass Daten wie Jahresrohertrag, Liegenschaftszinssatz und Bewirtschaftungskosten in einer angemessenen Größe angesetzt werden. Diese Werte gehen weitgehend marktorientiert als Ausgangswerte in die Berechnung ein. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ist für Renditeobjekte somit unmittelbar marktangepasst.

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt Schulstraße 21 ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis gut marktgängig einzustufen. Hervorzuhebende Faktoren sind die solide Bauweise sowie die in jüngerer Vergangenheit durchgeführten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Sanitärraum EG, Kunststoff-Isolierglasfenster etc.). Als nachteilige Faktoren im Hinblick auf die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts sind der vereinzelt ausstehende Modernisierungsbedarf und der teils vorhandene Reparaturstau zu nennen. Darüber hinaus ist anzuführen, dass das Wohngebäude über eine Wohnfläche von lediglich rd. 92 m² verfügt. Die Marktrecherche hat ergeben, dass die Kaufpreise ähnlicher Objekte bei ca. 2.000,- bis 2.600,- EUR pro Quadratmeter Wohnfläche liegen. Der ermittelte Verkehrswert entspricht umgerechnet rd. 2.250,- EUR/m². Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung für adäquat eingestuft. Der Verkehrswert des zu bewertenden Wohnanwesens wird, abgeleitet aus dem Sachwertergebnis, zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2023 auf rd. 207.000,- EUR geschätzt.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 64/2

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 Coburg von Mönchröden Blatt 2243 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 64/2 der Gemarkung Mönchröden, Schulstraße 21, 96472 Rödental OT Mönchröden, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 319 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2023, auf rund:

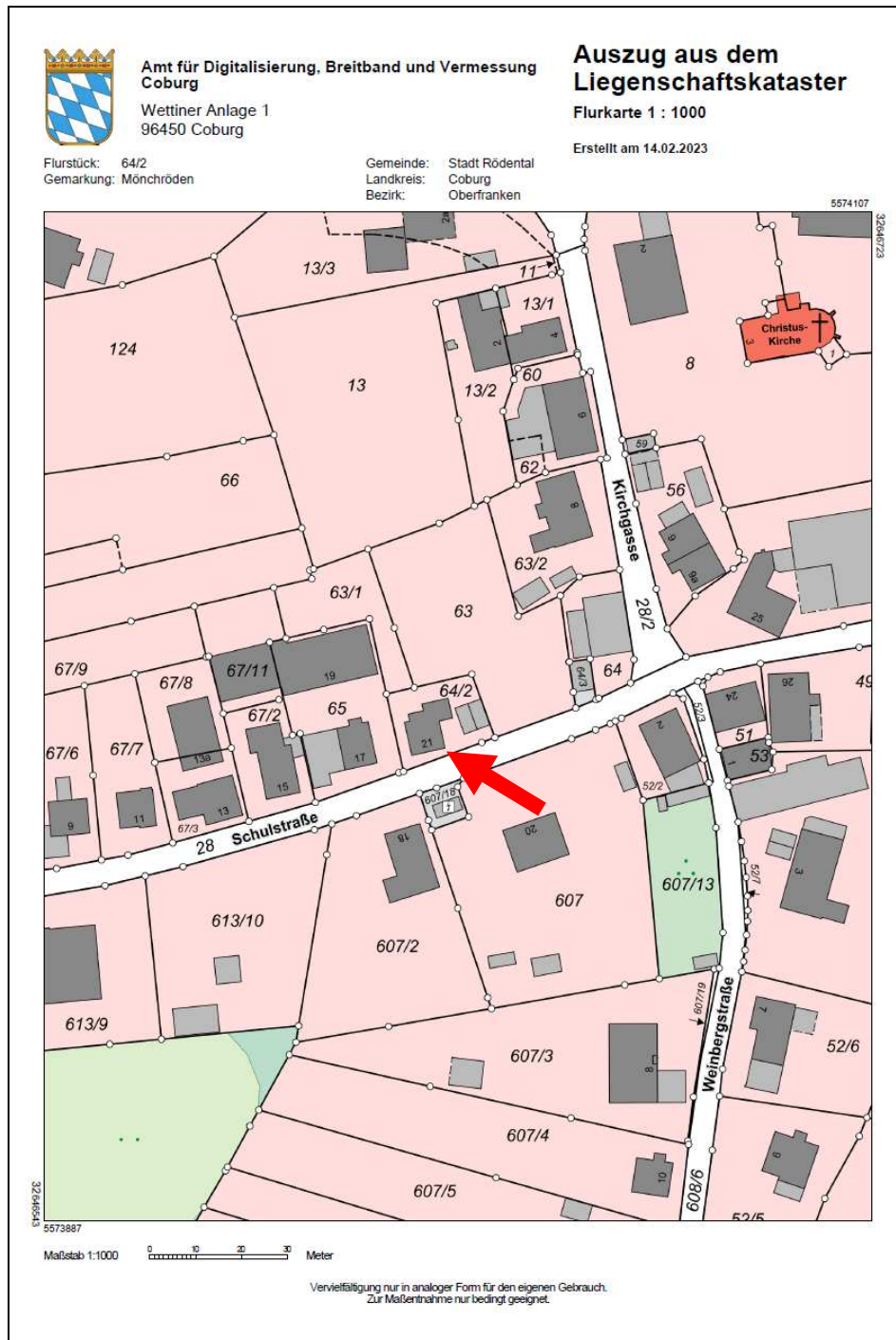
207.000,- EUR

(in Worten: zweihundertsiebentausend 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.

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Legende zur Flurkarte



Flurstück

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

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

Tatsächliche Nutzung

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

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM
 Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GR580
 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://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>
 oder schnell und einfach mit unserem
 QR-Code.

Ein Service der
 Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Süd-Ost-Ansicht



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht



Bild 3: Süd-West-Ansicht



Bild 4: Ost-Ansicht