




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 83/22; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 30.03.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 177
der Gemarkung Teuschnitz, Lange Straße 41,
96358 Teuschnitz



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 177 der Gemarkung Teuschnitz, Lange Straße 41, 96358 Teuschnitz, Gebäude- und Freifläche zu 286 m ² -halbes Gemeinderecht-
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude:</u> grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilien-Reihenmittelhaus mit nutzbarer Dachgeschossetage; EG+OG+DG Wfl. ca. 162 m² zzgl. Nfl. KG; Bj. um 1929/1930, um 2010 vereinzelte Modernisierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen (insb. Einbau Gas-Therme, z.T. Wandverkleidungen und Bodenbeläge erneuert) durchgeführt</p> <p><u>B) Garagengebäude:</u> grenzseitig stehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Garagengebäude mit leicht geneigtem Pultdach; 2 PKW-Stellplätze; Gebäudebaujahr unbekannt, vermutl. errichtet in den 1960/1970er Jahren</p>
Gewerbebetrieb/e:	nicht bekannt
Mieter / Pächter:	nicht bekannt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht (Risikoabschlag berücksichtigt)
Küche / Zubehör:	nicht bekannt
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	Lage in einem Bodendenkmalbereich, sonst keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	30.03.2023
Ertragswert:	129.000,- EUR
Sachwert:	132.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	119.000,- EUR (mit Risikoabschlag)

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 177 als gemischt genutzte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 177 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Sanierungsgebiet / Gestaltungssatzung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten und ca. 20 Hektar umfassenden Sanierungsgebiets mit der Kennzeichnung „Stadtkern Teuschnitz“ (amtliche Bekanntmachung vom 17.05.2018). Hierbei handelt es sich um ein vereinfachtes Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB. Die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts (§ 152 bis 156a BauGB) ist ausgeschlossen. Für die so genannte „einfache Sanierungsmaßnahme“ ist somit zukünftig nicht mit der Erhebung von Ausgleichsbeitragszahlungen (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung) durch die kommunale Verwaltungsbehörde zu rechnen. Für den Grundstückseigentümer ist folglich kein Ausgleichsbeitrag zu leisten. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass das Bewertungsgrundstück innerhalb des Geltungsbereichs der gemeindlichen Gestaltungssatzung vom 21.11.2016 liegt.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 177 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. 177 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) befindet. Erwähnenswert ist jedoch, dass der Bereich, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, als Bodendenkmal mit der Aktennummer D-4-5634-0035 und der Bezeichnung „*Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher, ehemals befestigter Altort von Teuschnitz*“ eingestuft ist.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Die Form des zu bewertenden Grundstücks Fl.Nr. 177 ist als nahezu rechteckig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks steigt von

der westlichen Seite in Richtung Osten an, es handelt sich somit um ein West-Hang-Grundstück.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 177

Straßen-/Wegefront (westlich):	ca. 10 m
Straßen-/Wegefront (östlich):	ca. 9 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 30 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 10 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 177 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 Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie keine Überprüfungsmaßnahmen der Baumaterialien bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Bauordnungsrecht

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

Überschwemmungsgefährdung

Gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung (Bayern-Atlas) befindet sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 177 weder in einem wassersensiblen Bereich noch in einem als Überschwemmungsgebiet klassifizierten Bereich.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück Lange Straße 41 befindet sich im westlichen Ortsgebiet von Teuschnitz, in einem Altortbereich, rund 100 m Luftlinie westlich der Kirche. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend durch Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser, teils durch gemischt genutzte Grundstücke geprägt. Entlang der östlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 177 verläuft die als Gebietserschließungsstraße fungierende Lange Straße, eine vorherrschend von Anliegern frequentierte Verkehrsfläche. Westlich grenzt die *Hintere Straße* an das Bewertungsgrundstück. 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 Lange Straße 41, Fl.Nr. 177 der Gemarkung Teuschnitz, 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. 177, Lange Straße 41, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Reihemittelhaus nebst Garage bebaut. Das Wohnanwesen wird zum Wertermittlungsstichtag vom Schuldner genutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt.

Gemeinderecht

Nach Auskunft der Verwaltungsbehörde ist davon auszugehen, dass in der Ortschaft derzeit keine Rechtlergemeinschaft besteht bzw. keine Gemeinderechte ausgeübt werden. Ein praktischer Nutzen aus dem halben Gemeinderecht besteht nach sachverständiger Einschätzung somit nicht. Das im Grundbuch eingetragene halbe Gemeinderecht ist daher als nicht wertrelevant einzustufen.

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 gemäß Aktenlage und der durchgeführten Außenbesichtigung um ein grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilien-Reihemittelhaus mit nutzbarer Dachgeschossetage. Das Wohngebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1929/1930 errichtet. Nach Auskunft der Miteigentümerin wurden um 2010 vereinzelte Modernisierungs-

bzw. Renovierungsmaßnahmen (insb. Einbau Gas-Therme, z. T. Wandverkleidungen und Bodenbeläge erneuert) durchgeführt.

Gliederung

Der Eingangsbereich besteht an der östlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude verfügt auf der Erdgeschosssetage laut vorliegender Planzeichnungen über einen Flur mit Treppenaufgang, eine Küche, einen Sanitärraum sowie drei Zimmer. Die Obergeschosssetage weist gemäß Planzeichnung mehrere Zimmer und einen Flurbereich auf. Gemäß Hinweis der Miteigentümerin ist die Dachgeschosssetage ausgebaut und mit Heizkörpern ausgestattet. Auf der von der westlichen Seite ebenerdig begehbaren Kellergeschossetage befinden sich gemäß Planzeichnung einfache Nutz- bzw. Nebenräume. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Bauplanzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist erwähnenswert, dass auf Grund baulicher Modifikationen vermutlich mit einer z. T. abweichenden Grundrissaufteilung bzw. Raumanordnung zu rechnen ist.

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

Fundament / Gründung:	Betonboden; Stampf- bzw. Betonfundamente
Außenwände:	vorherrschend Mauerwerk bzw. Massivwände
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	viertelgewendelte Treppenkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit Schleppdachgaube
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Schindeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin, Kaminkopf mit Schindeln verkleidet

Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massive Eingangsstufen mit Metallgeländer
Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)	
Fassade:	vorwiegend gestrichene Putzfassade; westliches Sockelgeschoss mit Holz verkleidet; östlicher Fassadensockel mit Fliesen verkleidet
Bodenbeläge:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Wandverkleidung:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Türen / Tore:	Haustürelement in Holzausführung mit Glasabschnitten, Kellereingangstüre in Holzkonstruktion; darüber hinaus keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung (z. T. Kunststoff-Rollo), tlw. Dachflächenfenster
Sanitärausstattung:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Heizung:	Gas-Therme, wandhängende Heizkörper (lt. Auskunft der Miteigentümerin); Anschlussmöglichkeit für Einzelofen vorhanden (lt. Auskunft der Miteigentümerin)
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Putzfassade weist vereinzelt Instandhaltungsrückstau auf (Risse, Abplatzungen etc.)
- Eingangsstufen an der Haustüre tlw. schadhaft (Rissbildungen etc. erkennbar)
- bodentiefe Fensterelement (EG westlich) ohne Absturzsicherung (Geländer o. ä.)

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, 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 in der vorliegenden Planzeichnung dargestellte Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und zweckmäßig einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als solide zu beschreiben. Zum Pflegezustand sowie zu etwaigen Baumängeln, Bauschäden und Restarbeiten kann auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

B) Garagengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Außenbesichtigung um ein grenzseitig stehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Garagengebäude mit leicht geneigtem Pultdach. Das Garagengebäude ist mit der südlichen Seite an das Nachbargaragengebäude angebaut und weist zwei von der Westseite aus befahrbare PKW-Garagenstellplätze auf. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgt die Errichtung in den 1960/1970er Jahren.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente o. ä.
Wände:	Massivwände bzw. Mauerwerk
Dachform:	Pultdach, leicht geneigt
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Bitumenbahnabdichtung
Rinnen, Rohre:	überwiegend Kunststoff- bzw. Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	überwiegend verputzt und gestrichen; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Wandverkleidungen/-beläge:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt

Decken / Dachschrägen:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Türen / Tore / Fenster:	Metall-Garagenschwingtore, Glasbausteinfenster
Installationen:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise von Witterungseinflüssen gekennzeichnet
- Putzfassade weist vereinzelt Instandhaltungsrückstau auf (Risse, Abplatzungen etc.)

Hinweis: Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. 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 Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist – soweit von außen einschätzbar – als baujahrsüblich und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

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

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 177 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Der Freifläche weist vorherrschend Grasbewuchs mit vereinzeltem Pflanzbestand und kleinem Gartenteich auf. Westlich des Wohnhauses besteht ein kleiner Holzschuppen. An der westlichen Grundstücksseite besteht ein Massivpfeiler mit einem Holztorflügel.

Gesamturteil: Der Außenbereich ist als einfach und zweckmäßig gestaltet zu beschreiben.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 177

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	129.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	132.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt – Wohngrundstück Lange Straße 41 – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungstichtag als durchschnittlich marktgängig einzustufen. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht ermöglicht wurde und die Ermittlung des Verkehrswerts somit auf Basis der Aktenlage und der Außenbesichtigung erfolgte. Eine Berücksichtigung etwaig vorhandener baulicher Mängel und Schäden sowie Restarbeiten im Innenbereich etc. war somit nicht möglich. In diesem Zusammenhang wird daher ein Risikoabschlag von geschätzt 10 % für erforderlich erachtet. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 177 leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist nach Abzug des Risikoabschlags mit geschätzt rd. 119.000,- EUR (Sachwert 132.000,- EUR abzgl. 10 % Risikoabschlag = 118.800,- EUR) zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 177

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 Teuschnitz Blatt 2222 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 177 der Gemarkung Teuschnitz, Lange Straße 41, 96358 Teuschnitz, Gebäude- und Freifläche zu 286 m² - halbes Gemeinderecht –, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, nach Abzug eines Risikoabschlags, zum Wertermittlungstichtag 30.03.2023, auf rund:

119.000,- EUR

(in Worten: einhundertneunzehntausend Euro)

Hinweis: Die Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Kucheneinbauten, 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

Gesetzliche Festlegung

	Bodenordnungsverfahren
--	------------------------

Gebäude

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

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM
 Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe
 5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

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

Tatsächliche Nutzung

	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

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: Ost-Ansicht



Bild 2: West-Ansicht Wohngebäude



Bild 3: Süd-West-Ansicht des Garagengebäudes



Bild 4: Nord-Ost-Ansicht