



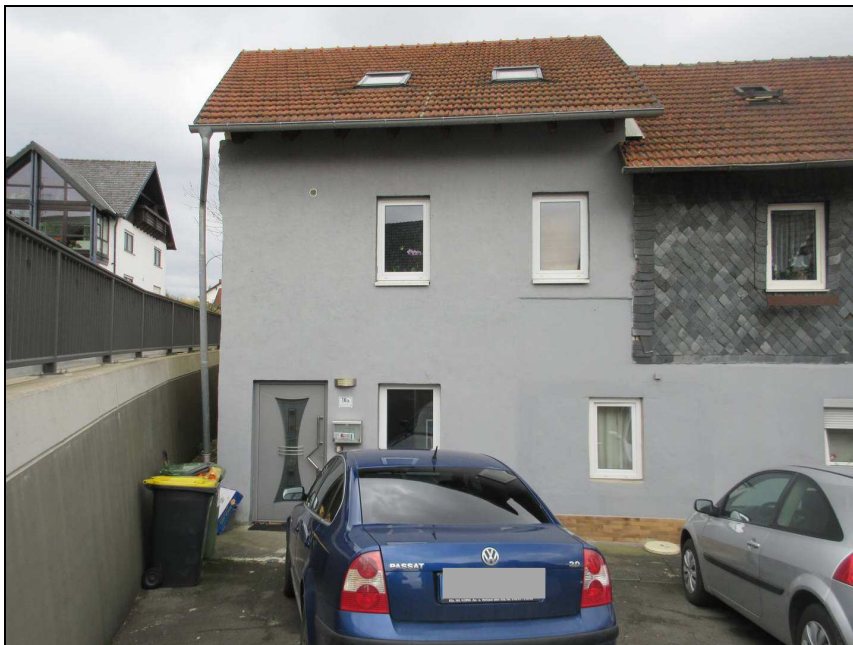
AMALIENSTRASSE 11
96047 BAMBERG
TELEFON 0951 / 20 88 88 0
TELEFAX 0951 / 20 88 88 1

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 93/23; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 15.03.2024 – des Grundstücks Fl.Nr. 111/2 der Gemarkung Untersiemau, Lichtenfelser Straße 18a, 96253 Untersiemau



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT I

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 111/2, Lichtenfelser Straße 18a, 96253 Untersiema, Gebäude- und Freifläche zu 0,0257 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Wohngebäude:</u> grenzseitig stehende, zweigeschossige, nicht unterkellerte, vorwiegend in konventioneller Mauerwerksbauweise errichtete Einfamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. ca. 125 m ² zzgl. Nfl.; Baujahr unbekannt, vermutlich Anfang 20. Jh. bzw. ggf. früher, um 2004 baulich modifiziert bzw. umgenutzt
Gewerbebetrieb/e:	besteht nicht
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- in Teilbereichen Baumängel/Bauschäden, Restarb. - z.T. Modernisierungs-/Renovierungsbedarf - z.T. eingeschränkte Raumfunktionalität (insb. Nutzung eines Erdgeschoss-Raumes des Gebäudes Hs.Nr. 18 durch Hs.Nr. 18a; derzeit nur Duldung) - Bewertungsobjekt I und Bewertungsobjekt II sind als wirtschaftliche Einheit einzustufen (gemeinsame Vermarktung empfehlenswert) - Ver-/Entsorgungsleitungen tlw. zusammen mit Nachbargebäude Hs.Nr. 18 genutzt (Hausanschlüsse für Strom u. Wasser befinden sich in Hs.Nr. 18a, Kanal-Hausanschluss befindet sich in Hs.Nr. 18 – Grunddienstbarkeiten gegenseitig) - östlicher Anbau Doppelhaushälfte Hs.Nr. 18 erstreckt sich teils Fl.Nr. 111/2 (Überbau)
Hausverwaltung:	keine
Küche / Zubehör:	Kücheneinbauten (OG); Zeitwert, geschätzt ca. 2.000,- EUR
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	besteht nicht
Energieausweis:	nicht vorhanden
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	15.03.2024
Ertragswert:	131.000,- EUR
Sachwert (marktangepasst):	150.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	150.000,- EUR

BEWERTUNGSOBJEKT II

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 111/1, Nähe Lichtenfelser Straße, 96253 Untersiema, Gebäude- und Freifläche zu 0,0081 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	unbebautes Hof- bzw. Verkehrsflächen-Grundstück; Zufahrt/Zugang zu Fl.Nr. 111/2 und Fl.Nr. 111
Gewerbebetrieb/e:	besteht nicht
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- Bewertungsobjekt I und Bewertungsobjekt II sind als wirtschaftliche Einheit einzustufen (gemeinsame Vermarkung empfehlenswert)
Hausverwaltung:	keine
Küche / Zubehör:	nicht vorhanden
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	15.03.2024
Vergleichswert: Verkehrswert (§ 194 BauGB):	6.000,- EUR(gesamt; 1/1 Anteil) 6.000,- EUR (gesamt; 1/1 Anteil) bzw. 3.000,- EUR (gesamt; 1/2 Anteil) bzw. 1.500,- EUR (gesamt; 1/4 Anteil)

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Flächen der Grundstücke Fl.Nr. 111/2 und Fl.Nr. 111/1 jeweils als gemischte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich die Grundstücke Fl.Nr. 111/2 und Fl.Nr. 111/1 befinden, existiert nach Auskunft der zuständigen 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 Grundstücke Fl.Nr. 111/2 und Fl.Nr. 111/1 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befinden.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Die Grundstücke Fl.Nr. 111/2 und Fl.Nr. 111/1 sind unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan). Das Gelände der Grundstücke fällt von Westen bzw. Norden in Richtung Osten bzw. Süden ab.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 111/2

Straßen-/Wegefront (nördlich):	ca. 11 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 5 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 16 m

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 111/1

Straßen-/Wegefront (nördlich):	ca. 28 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 9 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 28 m

Baugrund und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für die Grundstücke Fl.Nr. 111/2 und Fl.Nr. 111/1 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 Bay-BodSchG (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 darüber hinaus keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie des baulichen Bestands hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten, Schadstoffe, Verunreinigungen, Auffüllungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Parasiten, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand unbelasteter Grundstücke sowie eines unbelasteten baulichen Bestandes.

Überschwemmungsgefährdung

Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung ist das Gebiet, in dem sich die Grundstücke Fl.Nr. 111/2 und Fl.Nr. 111/1 befinden, nicht als wassersensibler Bereich eingestuft. Eine Einstufung als Überschwemmungsgebiet ist für die Bewertungsgrundstücke nach der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht gegeben.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Die Grundstücke Fl.Nr. 111/2 und Fl.Nr. 111/1 befinden sich in einem gemischt genutzten Altortbereich und grenzen mit den nördlichen Seiten an die Lichtenfelser Straße (Kreisstraße CO 28), eine in diesem Bereich als Ortsdurchgangsstraße fungierende Verkehrsfläche, die mäßig bis zeitweise stärker frequentiert wird. Entlang der östlichen Grenze von Fl.Nr. 111/2 verläuft ein Gehweg. Die Verkehrsimmissionen sind folglich als überwiegend mäßig bis zeitweise stärker zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

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.

Erschließungszustand

Das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Fl.Nr. 111/2 gilt nach Auskunft der Verwaltungsbehörde als ortsüblich erschlossen. Das Wohngrundstück verfügt über zweckmäßige Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Kanal (Abwasser) sowie Wasserversorgung über kommunale Leitung. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Ver-/Entsorgungsleitungen tlw. zusammen mit Nachbargebäude Hs.Nr. 18 genutzt werden (Hausanschlüsse für Strom und Wasser befinden sich in Hs.Nr. 18a, Kanal-Hausanschluss befindet sich in Hs.Nr. 18, siehe Bewilligungsurkunde URNr. 1891-H-2005; – Grunddienstbarkeiten entsprechend gegenseitig eingetragen). Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 111/1 dient der Zufahrt bzw. dem Zugang von

der öffentlichen Verkehrsfläche – Lichtenfelser Straße – zu den Wohngrundstücken Lichtenfelser Straße 18a (Fl.Nr. 111/2) sowie Lichtenfelser Straße 18 (Fl.Nr. 111). Ergänzend ist anzumerken, dass eine Gasleitung des regionalen Energieversorgers im Erdreich der Lichtenfelser Straße verläuft (Anschlussmöglichkeit gegeben). Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs-, Verbesserungsbeiträge bzw. Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 111/2, Lichtenfelser Straße 18a, ist mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaut und wird von der Miteigentümerin mit Familienmitgliedern zu Wohnzwecken genutzt. Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 111/1 dient der Zufahrt bzw. dem Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche – Lichtenfelser Straße – zu den Wohngrundstücken Lichtenfelser Straße 18a (Fl.Nr. 111/2) sowie Lichtenfelser Straße 18 (Fl.Nr. 111). Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Es bestehen für die Bewertungsgrundstücke, nach Auskunft der Beteiligten, 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

Bei dem Bauwerk handelt es sich um eine grenzseitig stehende, zweigeschossige, nicht unterkellerte, vorwiegend in konventioneller Mauerwerksbauweise errichtete Einfamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebauter Dachgeschossetage. Die Nachbar-Doppelhaushälfte Lichtenfelser Straße 18 gliedert sich an die südliche Hausseite an. Das Gebäude wurde ursprünglich, vermutlich etwa Anfang des 20. Jahrhunderts bzw. ggf. früher, als Scheunen- und Stallgebäude errichtet sowie um 2004 zu einem Wohngebäude baulich modifiziert bzw. umgenutzt.

Gliederung

Der Eingangsbereich des Wohnhauses befindet sich hofseitig, an der nordwestlichen Seite positioniert. Das Wohngebäude weist auf Erdgeschossetage einen Flurbereich

mit Treppenaufgang, einen Aufenthaltsraumähnlich ausgebauten Raum, einen Sanitär-
raum sowie einfache Lager- und Abstellräume, bestehend im östlichen Anbau, auf. Auf
der Obergeschossetage befinden sich ein WC-Raum sowie ein Wohn-, Ess- und
Kochbereich mit Zugang zur Dachterrasse. Die Dachgeschossetage verfügt über zwei
Zimmer und ein Badezimmer. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die
Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang
ist anzuführen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen
dem Planstand und dem baulichen Bestand festgestellt werden konnten. Es ist darauf
hinzuweisen, dass sich im nördlichen Teil des Erdgeschosses von Doppelhaushälfte
Hs.Nr. 18 ein ausschließlich von der Doppelhaushälfte Lichtenfelser Str. 18a aus be-
gehbarer Raum befindet. Eine im Grundbuch gesicherte Nutzungsvereinbarung o.ä.
zugunsten der nördlichen Doppelhaushälfte Lichtenfelser Str. 18a, Fl.Nr. 111/2, be-
steht nicht. Es ist von einer Duldung auszugehen (ggf. Rückbau erforderlich).

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

Fundamente / Gründung:	Stampf-/Betonfundamente, Betonboden
Außenwände:	vorwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände (Poro- ton-, Hohlblockmauerwerk o. ä.)
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppe/n:	EG-OG: Metallwangen-Treppenkonstruktion mit Holzstufen, Metall-Glas-Geländer und Metallhand- lauf OG-DG: Metallwangen-Treppenkonstruktion mit Holzstufen und Metallhandlauf
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	--
Rinnen, Rohre:	vorwiegend Metallausführung

Besondere Bauteile: Dachterrasse mit Fliesenbelag, Massivbrüstung und Geländer; Überdachung

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

Fassade: vorwiegend Putzfassade (z. T. mit Dämmung bzw. Wärmedämmverbundsystem), Fassadensockel abgesetzt

Bodenbeläge: vorwiegend mit Korkboden, Laminatbelag und Fliesenbelag ausgestattet

Wandverkleidung: überwiegend verputzt (bzw. Gipskartonplatten/Trockenputz) und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag bzw. Paneel-/Holzbrettern verkleidet

Decken / Dachschrägen: vorherrschend Holz- bzw. Paneelverkleidungen, tlw. verputzt (bzw. Gipskartonplatten/Trockenputz) bzw. und gestrichen bzw. tapeziert

Türen / Tore: Hauseingangstürelement in Leichtmetallausführung mit Glasausschnitt; innen vorwiegend Holztüren (furniert o. ä.) mit Holzzargen, tlw. Falttürelement

Fenster: vorwiegend Leichtmetall- bzw. Kunststoffrahmen-Isolierglasfenster; z. T. Kunststoff-Rollo; Glasbausteinfenster, Dachflächenfenster

Heizung: Beheizung mittels Elektro-Natursteinwandplatten

Elektroinstallation: überwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung, tlw. Aufputzinstallation

Sanitärausstattung: EG: Hauswirtschaftsraum verfügt über zweckmäßige Waschmaschinenanschlüsse; Sanitärraum weist Waschbecken, Dusche und wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten auf
OG: Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; WC-Raum verfügt über Stand-WC und Waschbecken

DG: Badezimmer verfügt über Badewanne, Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken
Warmwassererzeugung erfolgt mittels Elektro-Durchlauferhitzer

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit erheblichen Witterungsmerkmalen behaftet; tlw. Putzschäden etc.
- Fassade weist Restarbeiten auf; noch ausstehende Arbeiten, zumindest in Teilen: Anstrich, Oberputz bzw. Grundputz, Putzeckleisten, Anschlüsse etc.
- Massivbrüstung der Dachterrasse EG tlw. mit Rissen, Putz-Restarbeiten etc. behaftet; Holzgeländer der Dachterrasse tlw. schadhaft bzw. verschlissen
- Aufbau und Abdichtung des Dachterrassen-Bodenbereichs schadhaft bzw. reparaturbedürftig, Dachterrassen-Fliesenbelag schadhaft etc.
- Deckenuntersicht sowie Wandbereiche im Erdgeschoss, insb. unterhalb der Dachterrasse EG, stellenweise mit erheblichen Feuchtigkeitsmerkmalen (Absandung des Anstrichs, Verfärbungen, Putzschäden, Stockflecken etc.) behaftet
- Wand-, Decken- und Bodenbereiche vereinzelt nutzungsbeansprucht bzw. reparatur-/renovierungsbedürftig (z. B. Deckenpaneele deformiert / gewellt etc.)
- Dachflächen-Entwässerung: Dachrinnen-Fallrohr (östliche Seite) an Dachrinne des Nachbarhauses Lichtenfelser Str. 18 (Fl.Nr. 111) angeschlossen
- Treppenaufgang zum Dachgeschoss: Geländer fehlt (Sicherheitsmangel!)
- Dachfenster tlw. mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Stockflecken etc.) behaftet
- Außen-Fensterbank (EG Fenster westlich) fehlt

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.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, einfach und im Wesentlichen als zweckmäßig zu beschreiben. Die lichten Raumhöhen im Erdgeschoss mit teils ca. 2,05 m bzw. ca. 2,20 m sowie im Obergeschoss mit ca. 2,27 m sind als bauhistorische Gegebenheiten einzustufen. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass – wie bereits beschrieben – ein Raum im nördlichen Teil des Erdgeschosses von Doppelhaushälfte Hs.Nr. 18 ausschließlich von der Doppelhaushälfte Lichtenfelser Str. 18a aus begehbare Raum ist. Es ist von einer Duldung auszugehen (ggf. Rückbau erforderlich), so die Auskunft der Beteiligten. Eine wirtschaftliche Wertminderung ist daher nach sachverständiger Einschätzung i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beurteilen. Das Gebäude weist in Teilbereichen Modernisierungs-/Renovierungsbedarf (keine Zentralheizung etc.), einzelne Restarbeiten sowie erheblichen Instandhaltungsrückstau (Feuchtigkeitsmerkmale an Wänden etc.) auf.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das bebaute Grundstück ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Fläche des unbebauten Grundstücks Fl.Nr. 111/1 ist überwiegend mit einer Asphaltdecke befestigt, eine kleine Teilfläche weist Grasbewuchs mit vereinzelter Pflanzbestand auf. Die westliche Freifläche des bebauten Grundstücks Fl.Nr. 111/2 ist vorwiegend asphaltiert sowie teils mit einer Betonfläche befestigt. Die östliche Freifläche des Grundstücks Fl.Nr. 111/2 ist als Ziergarten mit Rasen und Pflanzbestand gestaltet. An der östlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 111/2 besteht ein Holzscherezaun.

Gesamturteil: Der Außenbereich ist als üblich gepflegt zu beurteilen.

Verkehrswert**Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 111/2**

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	131.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	150.000,- EUR

Verfahrensergebnis: Grundstück Fl.Nr. 111/1

Ergebnis des Vergleichswertverfahrens (1/1 Anteil)	6.000,- EUR
Ergebnis des Vergleichswertverfahrens (1/2 Anteil)	3.000,- EUR
Ergebnis des Vergleichswertverfahrens (1/4 Anteil)	1.500,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 111/2 der Gemarkung Untersiemau ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungstichtag als mäßig bis schwer marktgängig einzustufen. Als negative Kriterien im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Objekts sind der in Teilbereichen bestehende Instandhaltungsrückstau, die teils ausstehenden Restarbeiten sowie der Modernisierungs- bzw. Renovierungsbedarf anzuführen. Der Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 111/2, Lichtenfelser Straße 18a, leitet sich aus dem marktangepassten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungstichtag mit geschätzt rund 150.000,- EUR zu beziffern. Für das gesamte Grundstück Fl.Nr. 111/1 beträgt der Verkehrswert, abgeleitet aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens, zum Wertermittlungstichtag rd. 6.000,- EUR, somit für den ½ Miteigentumsanteil 3.000,- EUR und für den ¼ Miteigentumsanteil 1.500,- EUR. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale werden die ermittelten Verkehrswerte nach sachverständiger Einschätzung für adäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 111/2

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 Untersiemau Blatt 2114 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 111/2 der Gemarkung Untersiemau, Lichtenfelser Straße 18a, 96253 Untersiemau, Gebäude- und Freifläche zu 257 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 15.03.2024, auf rund:

150.000,- EUR

(in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 111/1

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 Untersiemau Blatt 2113 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 111/1 der Gemarkung Untersiemau, Nähe Lichtenfelser Straße, 96253 Untersiemau, Gebäude- und Freifläche zu 81 m², abgeleitet aus dem ermittelten Vergleichswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 15.03.2024, auf rund:

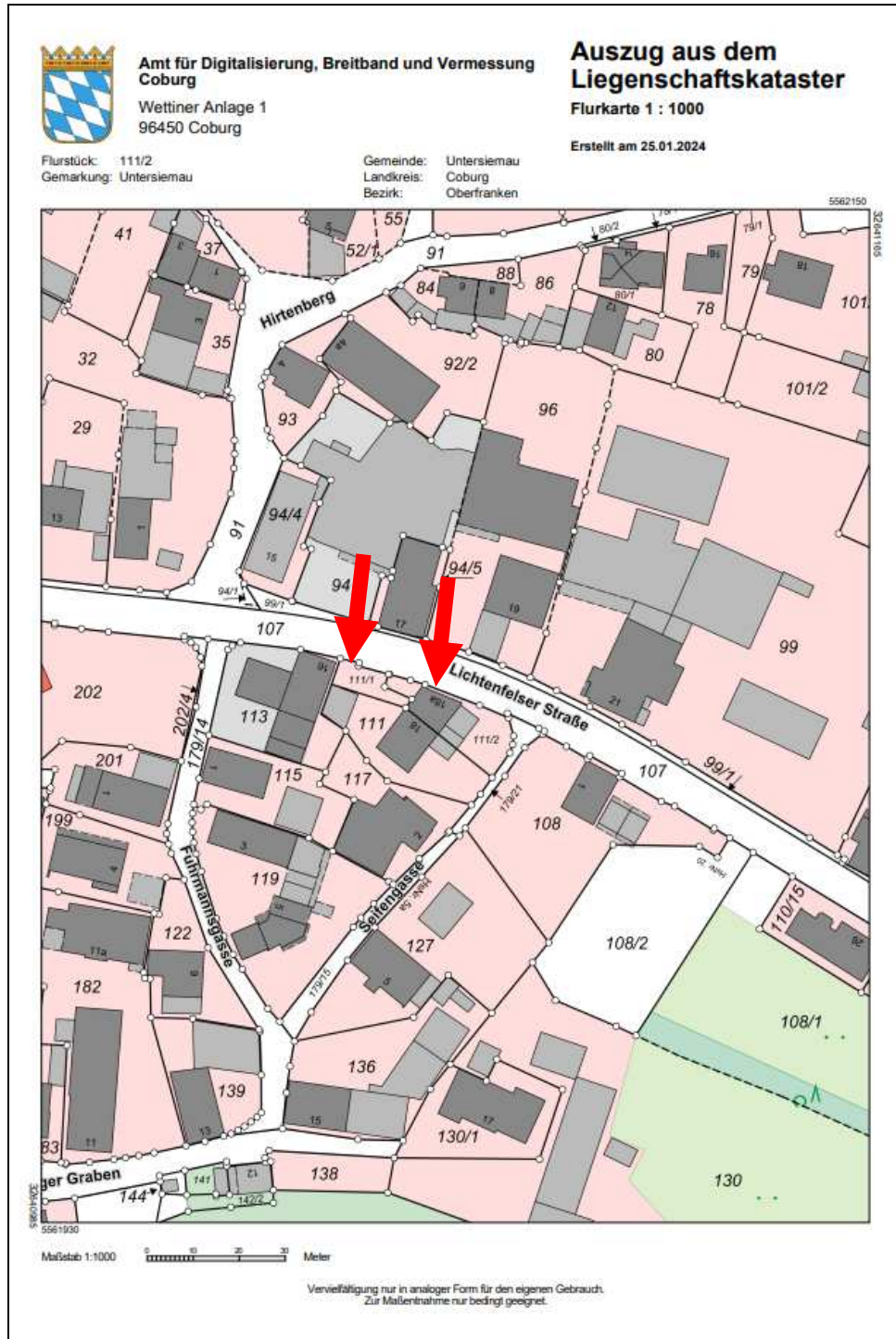
6.000,- EUR

(in Worten: sechstausend 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
-  Zusammengehörige 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
-  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: 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)

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: Blick auf die Doppelhaushälfte Hs.Nr. 18 a von Norden



Bild 2: Nord-West-Ansicht der Doppelhaushälfte