



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

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungs-
stichtag 25.07.2024 – des Grundstücks Fl.Nr. 178/23,
Gemarkung Tütschengereuth, Kirschäckerstr. 11,
96120 Bischberg-Tütschengereuth



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 178/23, Gemarkung Tütschengereuth, Kirschäckerstraße 11, 96120 Bischberg OT Tütschengereuth, Gebäude- und Freifläche zu 0,0786 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, massives, eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohngebäude mit ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. EG+DG ca. 177,53 m²; zzgl. Terrassen, Nutzfl. KG, Spitzb.; Bj. ca. 2003/2004 <u>B) Carport:</u> grenzseitig stehender, eingeschossiger Carport mit Satteldach; 2 Kfz-Stellplätze; Bj. ca. 2003/2004
Gewerbebetrieb/e:	keine Gewerbenutzung
Mieter / Pächter:	keine (lt. Auskunft der Beteiligten)
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- stellenweise Instandhaltungsrückstau (Feuchtigkeitsmerkmale an Kellerwänden, schadhafter Balkon etc.) sowie Modernisierungs-/Renovierungsbedarf
Küche / Zubehör:	a) EG: Kücheneinbauten, Zeitwert geschätzt ca. 4.000,- EUR b) Einzelöfen (KG, DG), Zeitwert geschätzt insg. ca. 1.000,- EUR (Zeitwerte nicht im Verkehrswert enthalten)
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	25.07.2024
Ertragswert:	431.000,- EUR
Sachwert:	510.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	510.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche, auf der sich das Grundstück Fl.Nr. 178/23 der Gemarkung Tütschengereuth befindet, als Wohnbaufläche (W) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück Kirschäckerstraße 11 liegt, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der seit 22.12.2000 rechtskräftige Bebauungsplan „Schwedenäcker“.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Bewertungsgrundstücks 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 Grundstück Fl.Nr. 178/23 der Gemarkung Tütschengereuth nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 178/23 ist nahezu quadratisch geschnitten. Das Gelände des Grundstücks verläuft relativ eben.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 178/23

Straßen-/Wegefront (südwestlich):	ca. 28 m
Straßen-/Wegefront (südöstlich):	ca. 26 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 26 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 30 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 178/23 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 des baulichen Bestands bezüglich Altlasten, Schadstoffbelas-

tungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Überschwemmungsgefährdung

Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das Grundstück Kirschäckerstraße 11 nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Eine Einstufung als „wassersensibler Bereich“ ist für das Bewertungsgrundstück nach der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht gegeben.

Immissionen

Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Wohngrundstück befindet sich in einem ruhig gelegenen Wohngebiet, das überwiegend von freistehenden Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Die entlang der südöstlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 178/23 verlaufende Kirschäckerstraße wird vorherrschend von Anliegern des Gebiets bzw. Anwohnern frequentiert. Die Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als eher gering zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- und Handwerksbetriebe, Gaststätten 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.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Erschließungszustand

Das zu bewertende Wohngrundstück Fl.Nr. 178/23 der Gemarkung Tütschengereuth gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- und Verbesserungsbeiträge bzw. Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung und Nutzungsmöglichkeit zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Kirschäckerstraße 11, Fl.Nr. 178/23 der Gemarkung Tütschengereuth, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Einfamilienhaus nebst Carport bebaut und wird vom Miteigentümer zu Wohnzwecken genutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurde nicht vorgelegt. Nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten 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 zum Wertermittlungsstichtag nicht feststellbar.

Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die vorwiegend verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien sowie den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen. 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, massives, eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage. Das Wohngebäude wurde nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten bzw. vorliegenden Unterlagen um 2003/2004 errichtet.

Gliederung

Der Hauseingang befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite. Die Erdgeschossetage weist einen Windfang mit Treppenaufgang, einen Abstellraum, einen Dusche-/WC-Raum, ein Kinderzimmer (Arbeitszimmer), eine Küche sowie ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse auf. Auf der Dachgeschossetage befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Balkon, eine Dachterrasse, eine zentral positionierte Galerie und ein Badezimmer. Der Dachspitzboden eignet sich zu Abstell- und Lagerzwecken. Die Kellergeschossetage verfügt über zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Lager, Hobby, Waschen etc.). Bezüglich der Raumaufteilung bzw. -anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

Rohbau (Angaben nach Augenschein bzw. vorliegenden Unterlagen – wesentliche Elemente)

Fundamente / Gründung: Betonfundamente bzw. Stahlbetonbodenplatte

Außenwände: Massivbauweise bzw. Mauerwerk (Porenbeton-Mauersteine o.ä.)

Innenwände:	vorwiegend Massivbauweise bzw. Mauerwerk (Porenbeton-Mauersteine o.ä.)
Treppen:	KG-EG: Stahlbeton-Massivtreppen mit Fliesenbelag EG-DG: Stahlbeton-Massivtreppen mit Fliesenbelag DG-Spitzboden: Raumsparntreppe in Holzkonstruktion
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecke (über KG, EG); Holzbalkendecke (über DG)
Dachform:	Satteldach; Satteldachgauben
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl in Sichtausführung mit Aufsparrendämmung
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin, Kaminkopf mit Blechverkleidung
Rinnen, Rohre:	vorherrschend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest mit umlaufender Massivstufe in Granitpflasterausführung; Lichtschächte; gepflasterte Terrassenbereiche (z.T. überdeckt) und massive Rundstützen; massive Kelleraußentreppe mit massiver Umwehrung; Dachterrasse mit Fliesenbelag und Metallgeländer; auskragende Balkonplatte mit Fliesenbelag und Metallgeländer; Wäscheabwurfschacht (integriert)

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. laut Unterlagen/Akten)

Fassade:	überwiegend Putzfassade; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	KG: überwiegend Fliesenbelag EG/DG: vorherrschend mit Laminatbelag, Holzbohlen bzw. Fertigparkett (Buche o.ä.) und Fliesenbelag ausgestattet

Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag bzw. Holzbrettern, Dekorsteinen/-elementen verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend verputzt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten) und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Holzbretter/Paneele verkleidet bzw. Holz-Sichtdachstuhl
Türen / Tore:	Haustürelement in Kunststoffausführung mit Glasausschnitten; innen vorwiegend Holztüren (z.T. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster mit 2-facher Verglasung (tlw. mit Kunststoff-Rollo)
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger und baujahrsüblicher Ausführung, tlw. Aufputzinstallation
Heizung:	Beheizung erfolgt mittels Kachelofen, Festbrennstoff-Ofen (mehrere Anschlussmöglichkeiten), Elektro-Marmorplattenheizung
Sanitärausstattung:	KG: Waschraum weist zweckmäßige Waschmaschinenanschlüsse und Anschlüsse für Waschbecken auf EG: Dusche/WC-Raum verfügt über Urinal, Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten und Waschbecken; Küche weist übliche Anschlüsse auf DG: Badezimmer mit Badewanne, Bidet, wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten und Waschbecken ausgestattet Warmwassererzeugung erfolgt mit Elektro-Durchlauferhitzer

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen teils Witterungsmerkmale auf
- Fassadenputz an einigen Stellen mit Rissbildungen, Flecken etc. behaftet
- Kellerwände (innenseitig) an zahlreichen Stellen mit erheblichen Feuchtigkeitsmerkmalen (z.T. Schimmel- und Stockflecken, Verfärbungen, Absandung des An-

strichs, Putzschäden etc.) behaftet – vermutlich mangelhafte bzw. schadhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit

- Balkon (DG) schadhaft (Feuchtigkeitsmerkmale, schadhafte Fliesenfugen, hohl liegende Fliesen, Putzschäden, Flecken etc.) – vermutlich Frostschäden bzw. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit o.ä.
- Wandbereiche tlw. mit Rissbildungen, Putzschäden, Feuchtigkeitsflecken o.ä. behaftet (Außenwand des Abstellraum innenseitig fleckig, oberer Teil der Außenwand des Essbereichs innenseitig, Kellerflur/Untersicht der Treppe etc.)
- Treppen ohne Handläufe sowie teilweise ohne Geländer (Sicherheitsmangel!)
- Terrassen-Betonpflaster z.T. abgesenkt (Setzungen)
- Putz der Rundstütze (Terrasse) 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.

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 erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beurteilen. Das Wohngebäude weist ein Teilbereichen erheblichen Instandhaltungsrückstau (Feuchtigkeitsmerkmalen an Kellerwänden, reparaturbedürftiger Balkon etc.) sowie stellenweise Renovierungsbedarf auf.

B) Carport

Typ, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehender, eingeschossiger, nicht unterkellertes, in Mischbauweise (Holz-/Massivkonstruktion) errichteter Carport mit Satteldach zu beschreiben. Der Carport verfügt über zwei von der südöstlichen Seite aus befahrbare Kfz-Stellplätze. Der Carport wurde nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten bzw. vorliegenden Unterlagen um 2003/2004 errichtet.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente
Wände / Stützen:	Massivwände (grenzseitig); tlw. Holzkonstruktion
Decken-/Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	seitlicher Anbau (Überdachung zwischen Carport und Geräteschuppen); Überdachungsanbau (über Kelleraußentreppe des Wohngebäudes)

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit einsehbar – bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fassade:	vorherrschend Putzfassade mit Anstrich (Grenz-wände)
Bodenbeläge:	Betonpflaster (Kfz-Stellfläche)
Wandverkleidungen/-beläge:	verputzt und gestrichen
Decken- /Dachschrägenverkleidung:	Holzschalung

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen vereinzelt Witterungsmerkmale und 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, 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 beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beschreiben.

Außenanlagen Fl.Nr. 178/23

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 178/23 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen. Gemäß Hinweis des Miteigentümers verfügt das Grundstück über eine Regenwasserzisterne (insb. für die Nutzung der WC-Spülung).

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche ist als Ziergarten mit Rasen, Pflanzbestand (Bäume, Büsche, Hecke etc.) und Gestaltungselementen angelegt. Die Wege- und Hofflächen sind mit Betonpflaster befestigt. Das Grundstück ist straßenseitig mit einer Naturstein-Grenzmauer eingefriedet. Nordwestlich des Wohngebäudes besteht ein kleiner Geräteschuppen (lt. Planzeichnung um 2008 errichtet).

Gesamturteil: Die Außenanlage ist ansprechend gestaltet und weist einen gepflegten Zustand auf. Teils bestehen Absenkungen der Befestigungen.

Verkehrswert**Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Fl.Nr. 178/23****Ergebnis des Ertragswertverfahrens** 431.000,- EUR**Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)** 510.000,- EUR**Marktsituation und Besonderheiten**

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsobjekt – Eigenheimanwesen Kirschäckerstraße 11 in Tütschengereuth – zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis mäßig marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind die solide Bauweise und der gepflegte Zustand des Wohnobjekts. Als nachteilige Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit sind der bestehende Instandhaltungsrückstau (insb. reparaturbedürftiger Balkon, erhebliche Feuchtigkeitsmerkmale an Kellerwänden bzw. mangelhafte Abdichtung der Kelleraußenwand usw.) sowie der in Teilbereichen bestehende Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf (Beheizung zum Teil mit Strom- bzw. Elektro-Marmorplattenheizung etc.) anzuführen. Die Marktrecherche hat ergeben, dass ähnliche bzw. vergleichbare Wohnobjekte in der Region derzeit mit rd. 2.500,- EUR bis 3.500,- EUR pro Wohnflächen-Quadratmeter (+/-) angeboten werden. Das Bewertungsobjekt weist einen Wert von durchschnittlich rd. 2.900,- EUR/m² auf. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung für adäquat eingestuft. Der Verkehrswert des Wohnanwesens wird, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwertergebnis, zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2024 auf rd. 510.000,- EUR geschätzt.

Verkehrswert (Marktwert)

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 Bamberg von Tütschengereuth Blatt 721 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 178/23 der Gemarkung Tütschengereuth, Kirschäckerstraße 11, 96120 Bischberg-Tütschengereuth, Gebäude- und Freifläche zu 0,0786 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2024, auf rund:

510.000,- EUR

(in Worten: fünfhundertzehntausend Euro)

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: 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
	Spielfeld / 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 das Anwesen von Süd-Osten



Bild 2: West-Ansicht