




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

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

EXPOSÉ

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

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 08.07.2022 – des Grundstücks Fl.Nr. 91/2,
Gemarkung Dippach a. Main, Hofberg 10,
97483 Eltmann - Dippach a. Main



ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsobjekt

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 91/2 der Gemarkung Dippach a. Main, Hofberg 10, 97483 Eltmann OT Dippach a. Main, Gebäude- und Freifläche zu 0,0499 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Einfamilienhaus mit DG-Einliegerwohnung (Rohbau)</u> ; freistehende, eingeschossige, massive, nicht unterkellerte Bauweise mit Satteldach; Wohnfläche EG ca. 106,67 m ² , DG ca. 58,71 m ² ; ; Bj. um 2018/2019
Gewerbebetrieb/e:	keine Gewerbenutzung
Mieter / Pächter:	keine, z.Zt. Leerstand
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	Gebäude weist Rohbauzustand auf, umfangreiche Ausbau- bzw. Restarbeiten anstehend
Küche / Zubehör:	nicht vorhanden
Energieausweis:	nicht vorhanden
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	keine Einstufung als bauliches Einzeldenkmal und keine Lage innerhalb eines Denkmal-Ensembles
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	08.07.2022
Ertragswert:	208.000,- EUR
Sachwert:	243.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	243.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche, auf der sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 91/2 befindet, als Wohnbaufläche (W) aus.

Bebauungsplan / Sanierungsgebiet

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 91/2 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der rechtskräftige Bebauungsplan „Hoffelder“. Eine Einstufung als Sanierungsgebiet ist nicht gegeben.

Denkmalschutz

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 91/2 nicht als Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalschutzliste aufgeführt ist. Ferner ist zu konstatieren, dass keine Zugehörigkeit zu einem Denkmal-Ensemblebereich gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG bzw. keine Zugehörigkeit zu einem Bodendenkmalbereich besteht.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück Fl.Nr. 91/2 ist rechteckig geschnitten. Das Gelände des Grundstücks steigt von Westen in Richtung Osten an.

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (südlich):	ca. 18 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 27 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 18 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 91/2 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 Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie keine Überprüfungsmaßnahmen des baulichen Bestands bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist demzu-

folge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Überschwemmungsgefährdung

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Grundstück Fl.Nr. 91/2 keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Ebenso befinden sich das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das mit einem freistehenden Wohnhaus bebaute Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 91/2 befindet sich in einem überwiegend von freistehenden Ein- bzw. Mehrfamilienwohnhäusern geprägten Wohngebiet. Die entlang der nördlichen Seite des Grundstücks verlaufende Stichstraße mit Wendehammer wird vorwiegend von Anliegern frequentiert. Die Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als 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.

Erschließungszustand

Das Grundstück Hofberg 10 – Fl.Nr. 91/2 der Gemarkung Dippach a. Main – gilt zum Wertermittlungsstichtag 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. Nach Auskunft der Verwaltungsbehörde fallen nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- und Verbesserungsbeiträge bzw. Herstellungskosten an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 91/2 ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Einfamilienhaus mit Dachgeschoss-Einliegerwohnung bebaut, das sich im Rohbauzustand befindet. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt.

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:

Gebäudetyp und Baujahr

Das Bauwerk ist als freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, massives Einfamilienwohnhaus mit Dachgeschoss-Einliegerwohnung zu beschreiben. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt, nach Aktenlage erfolgt die Errichtung des Rohbaus mutmaßlich um 2018/2019.

Gliederung

Der Hauseingang befindet sich an der nördlichen Gebäudeseite. Das Wohnhaus weist zwei Wohnungen auf, jeweils auf der Erdgeschoss- und Dachgeschossetage gelegen. Die als Hauptwohnung zu bezeichnenden 3-Zimmer-Wohnung der Erdgeschossetage verfügt über einen Dielen- und Flurbereich, einen WC-Raum, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, eine Küche, einen Hausanschlussraum und ein Badezimmer. Die 3-Zimmer-Einliegerwohnung der Dachgeschossetage zählt einen Dielen- und Flurbereich, einen WC-Raum, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Wohn- und Esszimmer, eine Küche, einen Abstellraum sowie ein Badezimmer. Die Wohnungen sind als abgeschlossene Wohneinheiten im Sinne der Nr. 5 Buchstabe a und b der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen (AVA) gemäß des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohneigentumsgesetzes (WEG) einzustufen. Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die Planunterlagen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

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

Fundamente/Gründung: Stahlbetonboden bzw. Betonfundamente

Außenwände: Massivwände bzw. Mauerwerk-Bauweise

Innenwände: Massivwände bzw. Mauerwerk-Bauweise

Geschossdecken: Stahlbeton-Massivdecke (über EG)

Treppen:	EG – DG: außen liegende Stahlbetontreppe (Rohbauzustand)
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, ungedämmt
Dachdeckung:	Betondachsteine
Kamin/e:	--
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	außen liegende Treppe, Dachüberstand und Mauer-scheibe

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

Fassade:	unverputzt / unverkleidet (Rohbauzustand)
Bodenbeläge:	kein Bodenaufbau vorhanden (Rohbauzustand)
Wandverkleidungen:	unverputzt / unverkleidet (Rohbauzustand)
Decken- / Dachschrägenverkleidungen:	unverputzt / unverkleidet (Rohbauzustand)
Türen / Tore:	keine Türelemente vorhanden (Rohbauzustand)
Fenster:	Dachflächenfenster vorhanden, sonst keine Fens-terelemente vorhanden (Rohbauzustand)

Heizung:	keine Heizung vorhanden (Rohbauzustand)
Elektroinstallation:	Rohinstallation in Teilbereichen vorhanden
Sanitärinstallation:	keine Sanitärausstattung vorhanden (Rohbauzustand)

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden sowie Restarbeiten

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

- Fassade im Rohbauzustand, keine Verkleidung bzw. Putzfassade
- sämtliche Ausbaugewerke (Fußbodenaufbau, Wand- und Deckenverkleidungen, Türelemente, Fensterelemente, Rollos, Heizungstechnik, Elektro- und Sanitärinstallation, Treppenbelag und Geländer der außen liegende Treppe, Anbau der geplanten Terrasse etc.) sind noch auszuführen
- Dachrinnen-Fallrohre nicht angeschlossen

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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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 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.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist nach Augenschein als solide zu beschreiben. Das sich zum Wertmittlungsstichtag im Rohbau befindliche Gebäude weist umfangreiche Restarbeiten (Ausbaugewerke, Fassade etc.) auf.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück weist Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) auf.

Gesamturteil: Das Grundstück weist einen Rohzustand ohne Außenanlagengestaltung auf. Es stehen umfangreiche Restarbeiten aus.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	208.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	243.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 91/2 ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als gut marktgängig einzustufen. Beim Wohngebäude handelt es sich um einen Rohbau, der umfangreiche Restarbeiten (Fassade, Innenausbau bzw. Ausbaugewerke, Außenanlagen) aufweist. Die Marktrecherche hat ergeben, dass ähnliche bzw. vergleichbare Objekte im Gemeindegebiet bzw. den angrenzenden Gemeinden mit circa 2.000,- EUR/m² bis 2.500,- EUR/m² Wohnfläche (je nach Baujahr, Ausstattung, Größe, Beschaffenheit etc.) angeboten werden. Der Quadratmeterpreis des teilfertigen Wohnanwesens beträgt insgesamt rd. 1.470,- EUR. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist der marktangepasste Sachwert als marktadäquat zu erachten. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts leitet sich aus dem marktangepassten Sachwert ab und wird zum Wertermittlungsstichtag auf rd. 243.000,- 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 Haßfurt von Dippach a. Main Blatt 456 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 91/2 der Gemarkung Dippach a. Main, Hofberg 10, 97483 Eltmann OT Dippach a. Main, Gebäude- und Freifläche zu 0,0499 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2022, auf gerundet:

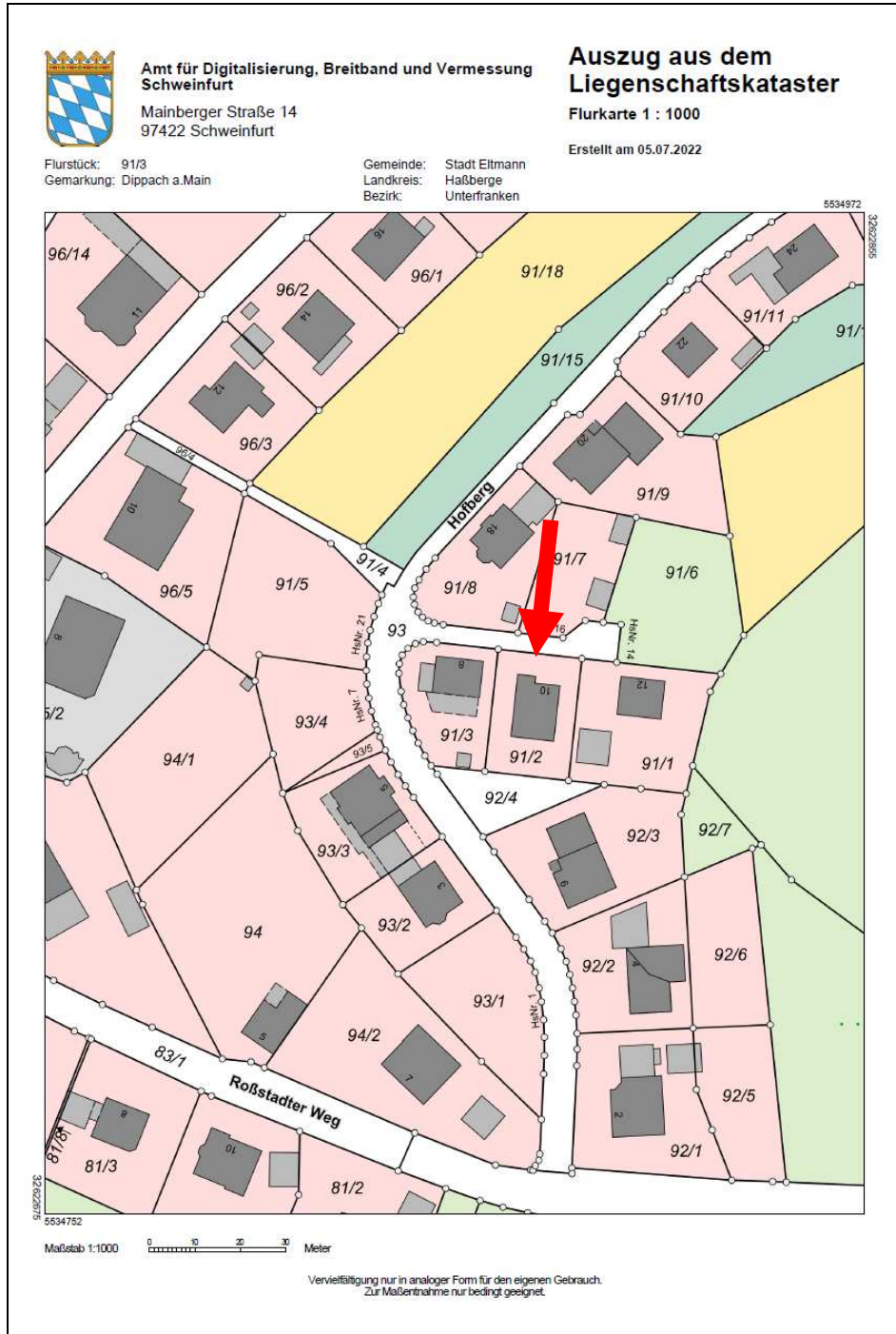
243.000,- EUR


(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)

Hinweis: Eintragungen Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Zubehör, Kücheneinbauten o.ä. 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 (Brandschutz, Statik, Verunreinigungen, Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte etc.), keine Überprüfungen der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Die Angabe der Flächen- bzw. Raummaße 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
-  Flurstücksnummer
-  Zusammengehörnde Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren






Gebietsgrenze

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





















Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

Gebäude

-  Wohngebäude
-  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
-  Umspannstation
-  Gebäude für öffentliche Zwecke
-  Gebäude mit Hausnummer
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: 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)

Hinweis

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

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Nord-Westen



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht



Bild 3: Süd-Ost-Ansicht



Bild 4: Süd-West-Ansicht