



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 Wertermittlungst-
sichttag 08.12.2022 – der 1/2 ME-Anteile des Grundstücks
Fl.Nr. 225, Gemarkung Heiligenstadt, Hauptstr. 38,
91332 Heiligenstadt, SE-Nr. Nr. 1 u. SE-Nr. 2



ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsobjekt SE-Nr. 1

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 225 der Gemarkung Heiligenstadt, Hauptstraße 38, 91332 Heiligenstadt i.OFr., Gebäude- und Freifläche zu 0,1389 ha, verb. mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- u. Obergeschoss im Aufteilungsplan je bezeichnet mit Nr. 1; hierzu: Gehrecht und Ver- u. Entsorgungsleitungsrecht an Flst. 112 Gemarkung Heiligenstadt eingetragen in Blatt 626 Abt. II/2
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>3-Zimmer-Eigentumswohnung</u> , gelegen im EG u OG; Wohnfläche ca. 164,40 m² zzgl. Nutz-/Nebenflächen, Gemeinschaftsflächen; ursprüngl. Bj. des Gebäudes unbekannt, Anbau, Erweiterung bzw. Neugestaltung um 1990
Gewerbebetrieb/e:	keine Gewerbenutzung
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten:	- es besteht zum Stichtag keine baubehördliche Genehmigung zur Nutzung, erheblicher Kostenaufwand für die Sicherung der Erschließung (gemeindeeigene Wegfläche – Geh- und Fahrrecht besteht) erforderlich - tlw. Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf - Zugang über Nachbargrundstück Fl.Nr. 112 (Gehrecht, Ver- und Entsorgungsrecht gesichert)
Küche / Zubehör:	ältere Einbauküche vorhanden (kein nennenswerter Zeitwert)
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	08.12.2022
Ertragswert:	162.000,- EUR
Sachwert:	189.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	189.000,- EUR

Bewertungsobjekt SE-Nr. 2

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 225 der Gemarkung Heiligenstadt, Hauptstraße 38, 91332 Heiligenstadt i.OFr., Gebäude- und Freifläche zu 0,1389 ha, verb. mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- u. Dachgeschoss nebst 2 Balkonen im Aufteilungsplan je bezeichnet mit Nr. 2; hierzu: Gehrecht und Ver- u. Entsorgungsleitungsrecht an Flst. 112 Gemarkung Heiligenstadt eingetragen in Blatt 626 Abt. II/2
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>2-Zimmer-Eigentumswohnung</u> , gelegen im OG u DG; Wohnfläche ca. 93,81 m² zzgl. Nutz-/Nebenflächen, Gemeinschaftsflächen; ursprüngl. Bj. des Gebäudes unbekannt, Anbau, Erweiterung bzw. Neugestaltung um 1990
Gewerbebetrieb/e:	keine Gewerbenutzung
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- es besteht zum Stichtag keine baubehördliche Genehmigung zur Nutzung, erheblicher Kostenaufwand für die Sicherung der Erschließung (gemeindeeigene Wegfläche – Geh- und Fahrrecht besteht) erforderlich - tlw. Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf - Zugang über Nachbargrundstück Fl.Nr. 112 (Gehrecht, Ver- und Entsorgungsrecht gesichert)
Küche / Zubehör:	ältere Einbauküche vorhanden (kein nennenswerter Zeitwert)
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	08.12.2022
Ertragswert:	90.000,- EUR
Sachwert:	138.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	138.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich, auf der sich das Grundstück Fl.Nr. 225 befindet, zum Teil als gemischte Baufläche (M) sowie zum Teil als eine im Außenbereich gelegene Waldfläche aus.

Bebauungsplan / Sanierungsbebauungsplan

Der nordwestliche Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 225 liegt nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde zum Wertermittlungstichtag innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans („Sanierungsbebauungsplan“) des Marktes Heiligenstadt. Der südöstliche Bereich des Grundstücks ist dem Außenbereich zuzuordnen, ein Bebauungsplan besteht hierfür nicht. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Denkmalschutz

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 225 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. 225 ist unregelmäßig geschnitten. Das Gelände des Grundstücks steigt von der westlichen Seite in Richtung Osten hin an, es handelt sich insbesondere im nördlichen Bereich um einen Steilhang.

Grundstücksabmessungen

Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 24 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 60 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Bamberg liegen für das Grundstück Fl.Nr. 225 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 wur-

den 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 demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Überschwemmungsgefährdung

Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das Grundstück Fl.Nr. 225 der Gemarkung Heiligenstadt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Eine Einstufung als wassersensibler Bereich ist für das Grundstück nach der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht gegeben.

Immissionen

Das Grundstück Hauptstraße 38, Fl.Nr. 225, befindet sich im Ortsrandbereich von Heiligenstadt, in einer rückwärtigen Hanglage rund 15 m höher als die als Ortsdurchgangsstraße fungierende Hauptstraße. Das Grundstück Hauptstraße 38 ist als so genanntes Hinterliegergrundstück zu beschreiben, es liegt rund 30 m östlich zurückgesetzt von Hauptstraße, in so genannter zweiter Reihe, an einem Steilhang. Der Zugang zum Grundstück Fl.Nr. 225 erfolgt über das westlich angrenzende Grundstück Hauptstraße 40 (Fl.Nr. 112). Auf Grund der zurückgesetzten Position sind die von der Hauptstraße ausgehenden Verkehrsimmissionen für das Bewertungsobjekt als gering bis zeitweise mäßig zu beurteilen. 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 Grundstück Hauptstraße 38 – Fl.Nr. 225 der Gemarkung Bamberg – weist zum Wertermittlungstichtag eine eingeschränkte bzw. nicht gesicherte Erschließung auf. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung sowie Abwasser in das öffentliche Kanalnetz. Der Zugang erfolgt von der westlich des Bewertungsgrundstücks verlaufenden Hauptstraße aus kommend über das benachbarte Grundstück Fl.Nr. 112. Es besteht zu Gunsten der Miteigentumsanteile des Grundstücks Fl.Nr. 225 ein Gehrecht sowie ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht am dienenden Grundstück Fl.Nr. 112. Darüber hinaus verläuft zum Grundstück Fl.Nr. 225 von der südöstlichen Seite aus kommend ein im Eigentum der Gemeinde stehender Privatweg, der mitunter als eine Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche Lindenweg, einer Wohngebietserschließungsstraße, fungiert. Gemäß Hinweis des Landratsamts Bamberg entspricht der Privatweg nicht den Anforderungen an eine gesicherte Zufahrt (insb. Rettungswege für Feuerwehr). In diesem Zusammen-

hang wurden von Seiten des Kreisbrandrates bzw. der zuständigen Behörden konkrete Anforderungen an die Zufahrt gestellt, damit diese als gesichert gilt. Bislang wurden die Maßnahmen jedoch noch nicht umgesetzt. Daher ist derzeit auch die bauordnungsrechtliche Erschließung hinsichtlich der Feuerwehrezufahrt ungesichert. Es ist zu beachten, dass ein neuer Eigentümer des Objektes sich um die Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt bzw. Feuerwehrezufahrt kümmern muss, so die Auskunft des Landratsamts Bamberg. Es wird zu Grunde gelegt, dass – abgesehen von den für den Privatweg geforderten baulichen Zufahrtssicherungsmaßnahmen für die Feuerwehr – nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung und Nutzungsmöglichkeit zum Wertermittlungsstichtag

Das Grundstück Hauptstraße 38, Fl.Nr. 225 der Gemarkung Heiligenstadt, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Zweifamilienwohnhaus, das in zwei Eigentumswohnungen aufgeteilt wurde, bebaut. Die beiden Wohneinheiten SE-Nr. 1 und SE-Nr. 2 des Wohngebäudes sind zum Wertermittlungsstichtag leer stehend bzw. ungenutzt. Von Seiten der Miteigentümerin wurde mitgeteilt, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen.

Besonderheit: Fehlende Baugenehmigung - Nutzungsuntersagung

Hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeit wurde vom Landratsamt Bamberg schriftlich mitgeteilt, dass eine Baugenehmigung zum Wohngebäudes Hauptstraße 38 nicht vorliegt und ein Bestandsschutz deshalb grundsätzlich nicht gegeben ist. Gemäß schriftlicher Mitteilung des Landratsamtes Bamberg ist im Jahr 2020 ein Bauantrag für die nachträgliche Genehmigung des Anwesens eingegangen, jedoch ist das Bauvorhaben nach derzeitigem Stand nicht genehmigungsfähig. Darüber hinaus wurde vom Landratsamt Bamberg folgender Sachverhalt dargelegt:

„Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes („Sanierungsbebauungsplan“) des Marktes Heiligenstadt. Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und die Erschließung gesichert ist. Im vorliegenden Fall ist die Erschließung jedoch nicht gesichert. Das stellt auch das Hauptproblem des Bauantrages dar, weshalb das Vorhaben nicht genehmigt werden kann. Das Anwesen liegt nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, sondern die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über Privatwege (im Eigentum der Gemeinde). Diese Wege entsprechen nicht den Anforderungen an eine gesicherte Zufahrt. Aus diesem Grund wurde auch das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Im Bauantragsverfahren wurde zudem der Kreisbrandrat um Stellungnahme gebeten, hier wurden konkrete Anforderungen an die Zufahrt gestellt, damit diese als gesichert gilt. Im laufenden Verfahren wurden diese jedoch nicht mehr umgesetzt bzw. in Betracht gezogen. Daher ist derzeit auch die bauordnungsrechtliche Erschließung hinsichtlich der Feuerwehrezufahrt nicht gesichert. Es ist zudem zu beachten, dass ein neuer Eigentümer des Objektes sich um die Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt bzw. Feuerwehrezufahrt kümmern muss. Sollte eine Wohnnutzung eines neuen Eigentümers ohne gesicherte Feuerwehrezufahrt stattfinden, muss die Bauaufsichtsbehörde auch über den Erlass einer Nutzungsuntersagung des Objektes entscheiden.“

Geh- und Fahrrecht

Laut vorliegender Unterlagen besteht an dem gemeindeeigenen Privatweg, der vom Lindenweg zum Grundstück Fl.Nr. 225 führt, ein Geh- und Fahrrecht (siehe Anlage).

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:

Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, massives, zweigeschossiges, teilweise unterkellertes Zweifamilienwohngebäude mit ausgebauter Dachgeschossetage. Das an einem Steilhang positionierte Gebäude ist mit dem östlichen Teil der Erdgeschossetage in den Geländehang integriert. Das exakte Gebäudebaujahr des Gebäudekerns ist unbekannt. Um 1990 wurde der Altbestand mittels umfangreicher An- und Umbaumaßnahmen zum derzeitigen Bestand baulich modifiziert. Laut vorliegenden Unterlagen wurden das Gebäude um 2012 modernisiert und teilweise saniert.

Gliederung

Das Wohngebäude weist zwei Wohneinheiten auf, die in der Teilungserklärung jeweils als ½-Miteigentumsanteile benannt sind. Das Bewertungsobjekt SE-Nr. 1 erstreckt sich über die Erdgeschoss- und Obergeschossetage und ist als 3-Zimmer-Maisonettwohnung zu beschreiben. Der Eingangsbereich zur unteren Wohneinheit SE-Nr. 1 befindet sich an der südwestlichen Gebäudeseite und ist über eine Außentreppe zugänglich. Das Bewertungsobjekt SE-Nr. 2 erstreckt sich über die Obergeschoss- und Dachgeschossetage und ist als 2-Zimmer-Maisonettwohnung zu klassifizieren. Der Eingang zur Wohneinheit SE-Nr. 2 befindet sich an der östlichen Gebäudeseite, auf dem Niveau der Dachgeschossetage. Die Bewertungsobjekte SE-Nr. 1 und SE-Nr. 2 sind gemäß Teilungserklärung 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. Das Gebäude weist eine Teilunterkellerung in Form eines Naturstein-Tonnengewölbes auf. Der Zugang zur Teilunterkellerung befindet sich hangseitig, an der westlichen Gebäudeseite. Bezüglich der Raumaufteilung bzw. -anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelte Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand festgestellt werden konnten.

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

Fundamente / Gründung:	Stampf-/Betonfundamente, Betonboden
Außenwände:	überwiegend Massivbauweise bzw. Mauerwerk (Leichtziegel o. ä.)
Innenwände:	vorwiegend Massivbauweise bzw. Mauerwerk (Ziegel, Kalksandsteine o.ä.)
Treppen:	EG-OG: Holztreppe mit Holzgeländer OG-DG: Massivtreppe mit Fliesenbelag und Metallgeländer DG-SpiB: Holztreppe (Raumspartreppe) mit Geländer
Geschossdecken:	überwiegend Massivdecken, tlw. Holzbalkendecken
Dachform:	Satteldach, Satteldachgaube, Zwerchhaus
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Biberschwanzziegeldeckung
Kamin/e:	zweizügiger Kamin, eingelechter Kaminkopf mit Haube
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest mit beidseitigen Massivstufen und Metallgeländer (westlich); Eingangsüberdachung (westlich); auskragende Stahlbeton-Balkonplatten mit Metallgeländer; Holz-Fensterläden (tlw.); massives Eingangspodest (östlich); Lichtschächte

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	SE-Nr. 1 überwiegend mit Fliesenbelag ausgestattet SE-Nr. 2 weist vorwiegend Holzböden (Holzparkett), tlw. Fliesenbelag auf
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, in Teilbereichen Fliesenbelag
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend verputzt (bzw. Trockenputz Gipskartonplatten o. ä.) und gestrichen bzw. tapeziert, überwiegende Ausführung als Sichtdachstuhl
Türen / Tore:	Hauseingangstürelemente in Holzausführung mit Glasausschnitt; innen vorwiegend Holztüren (furniert) mit Holzzargen, tlw. Metalltürelemente
Fenster:	vorwiegend Holz-Fensterelemente mit Isolierverglasung, tlw. mit Kunststoff-Rollo; z. T. einfach verglaste Metallrahmenfenster mit Außengitter
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Fabrikat Viessmann); Kunststoff-Öltanks; wandhängende Heizkörper, tlw. Fußbodenheizung; Anschlussmöglichkeit für Festbrennstoffofen
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger und baujahrsüblicher Ausführung, tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	SE-Nr. 1 EG: Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; WC-Raum verfügt über Waschbecken und wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten; OG: Badezimmer mit Badewanne, Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und zwei Waschbecken ausgestattet; Dusche/WC-Raum verfügt über Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken

SE-Nr. 2 OG: Hauswirtschaftsraum (AR) mit Waschmaschinenanschlüssen und Ausgussbecken ausgestattet; DG: Dusche/WC-Raum 1 verfügt über Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; Dusche/WC-Raum 2 verfügt über Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Balkone etc.) weisen teils Witterungsmerkmale auf
- Fassade bzw. Fassadensockel teils mit kleineren Putzschäden o. ä. behaftet
- Eingangspodest (westlich) mit beidseitigen Treppenläufen weist erhebliche Schäden (Abplatzungen des Fliesenbelags, Rissbildungen, Putzschäden etc. – vermutlich Frostschäden) auf
- Anstrich der Balkonplatten erneuerungsbedürftig
- Holz-Fensterelemente, Fensterläden sowie Holzbauteile der Dachkonstruktion weisen teils erhebliche Verschleißerscheinungen des Anstrichs (Lackierung, Lasur o.ä.) bzw. schadhafte Stellen auf
- eine Dachziegel (neben Zwerchhaus) schadhaft
- Innenputz (tlw. Fenstersturzsbereich) vereinzelt mit Putzschäden behaftet
- Fenster-Türgriffarmaturen z. T. erneuerungsbedürftig
- Holzdachflächenfenster z. T. mit älteren Flecken (vermutlich durch Kondensat) behaftet
- Bodenbeläge weisen Verschleißerscheinungen auf
- Beschädigung an der oberen Eingangstüre erkennbar (wurde lt. Hinweis der am Ortstermin Beteiligten umgehend repariert)

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.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist daher gegeben. Erwähnenswert ist, dass der Eigentümer der Wohnung SE-Nr. 2 laut Gemeinschaftsordnung berechtigt ist, von seiner Wohnung aus durch das Treppenhaus unmittelbar zum Heizungsraum und zum Öllager zu gehen.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beurteilen. Das Gebäude weist vereinzelt Instandhaltungsrückstau sowie Modernisierungs- bzw. Renovierungsbedarf auf.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 225 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche verfügt über diversen Pflanzbestand (Bäume, Sträucher etc.). An der südöstlichen Seite ist das Grundstück mit einem zweiflügligen Tor eingefriedet. Das Grundstück weist mehrere Geländestützmauern, teils mit aufstehendem Geländer bzw. Absturzsicherungen, sowie mit Betonpflaster befestigte Terrassen- und Wegeflächen auf. Im westlichen Zugangsbereich besteht eine massive Geländetreppe (Blockstufen) mit seitlichem Handlauf in Metallkonstruktion. Im nördlichen Bereich weist das Grundstück einen kleinen Geräteschuppen auf.

Gesamturteil: Die Außenanlage weist einen mäßig gepflegten Zustand auf.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: SE-Nr. 1

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	162.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	189.000,- EUR

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: SE-Nr. 2

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	90.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	138.000,- EUR

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Im Rahmen 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 die Bewertungsobjekte – SE-Nr. 1 und SE-Nr. 2 – aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Objekt mit Substanzwertcharakter (Eigentumswohnungen in einem Zweifamilienhaus – i.d.R. Eigennutzung) anzusehen sind, orientiert sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. an den Kriterien des Sachwertverfahrens. Nichtsdestotrotz ist der ermittelte Ertragswert des Bewertungsobjekts 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 ein typisches Renditeobjekt somit unmittelbar marktangepasst.

Marktsituation und Besonderheiten

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand sind die Bewertungsobjekte SE-Nr. 1 und SE-Nr. 2 – jeweils 1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück Hauptstraße 38 in Heiligenstadt – zum Wertermittlungsstichtag als mäßig marktgängig zu beurteilen. Hervorzuheben ist die solide Bauweise und die umfangreiche Wohnfläche. Als nachteiliger Faktor im Hinblick auf die Vermarktungsfähigkeit der Bewertungsobjekte ist insbesondere die fehlende Genehmigungsfähigkeit des Wohngebäudes auf Grund der ungesicherten Erschließung anzuführen. In diesem Zusammenhang ist auf den hohen Kostenaufwand für die Ertüchtigung der zum Grundstück führenden Wegfläche hinzuweisen, da ansonsten mutmaßlich von einer Nutzungsuntersagung durch die Behörde auszugehen ist. Eine Wohnnutzung kann erst nach erfolgten Maßnahmen aufgenommen werden. Darüber hinaus weist das Gebäude in Teilbereichen Instandhaltungs- und Renovierungsbedarf auf.

Auf Grund des zusammenhängenden Charakters wird eine gemeinsame Vermarktung (en bloc) beider Eigentumswohnungen SE-Nr. 1 und SE-Nr. 2 empfohlen. Der Verkehrswert der beiden Eigentumswohnungen wird, unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale, abgeleitet aus dem jeweiligen Sachwertergebnis, zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2022 auf rd. 189.000,- EUR für das Sondereigentum Nr. 1 bzw. auf rd. 138.000,- EUR geschätzt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung für adäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): Sondereigentum Nr. 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 Bamberg von Heiligenstadt Blatt 1152 eingetragenen 1/2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Fl.Nr. 225 der Gemarkung Heiligenstadt, Hauptstraße 38, 91332 Heiligenstadt i.OFr., Gebäude- und Freifläche zu 0,1389 ha, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Obergeschoss im Aufteilungsplan je bezeichnet mit Nr. 1; hierzu: Gehrecht und Ver- und Entsorgungsleitungsrecht an Flst. 112 Gemarkung Heiligenstadt eingetragen in Blatt 626 Abt. II/2, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2022, auf gerundet:

189.000,- EUR

(in Worten: einhundertneunundachtzigtausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Sondereigentum Nr. 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 Bamberg von Heiligenstadt Blatt 1153 eingetragenen 1/2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Fl.Nr. 225 der Gemarkung Heiligenstadt, Hauptstraße 38, 91332 Heiligenstadt i.OFr., Gebäude- und Freifläche zu 0,1389 ha, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss nebst 2 Balkonen im Aufteilungsplan je bezeichnet mit Nr. 2; hierzu: Gehrecht und Ver- und Entsorgungsleitungsrecht an Flst. 112 Gemarkung Heiligenstadt eingetragen in Blatt 626 Abt. II/2, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2022, auf gerundet:

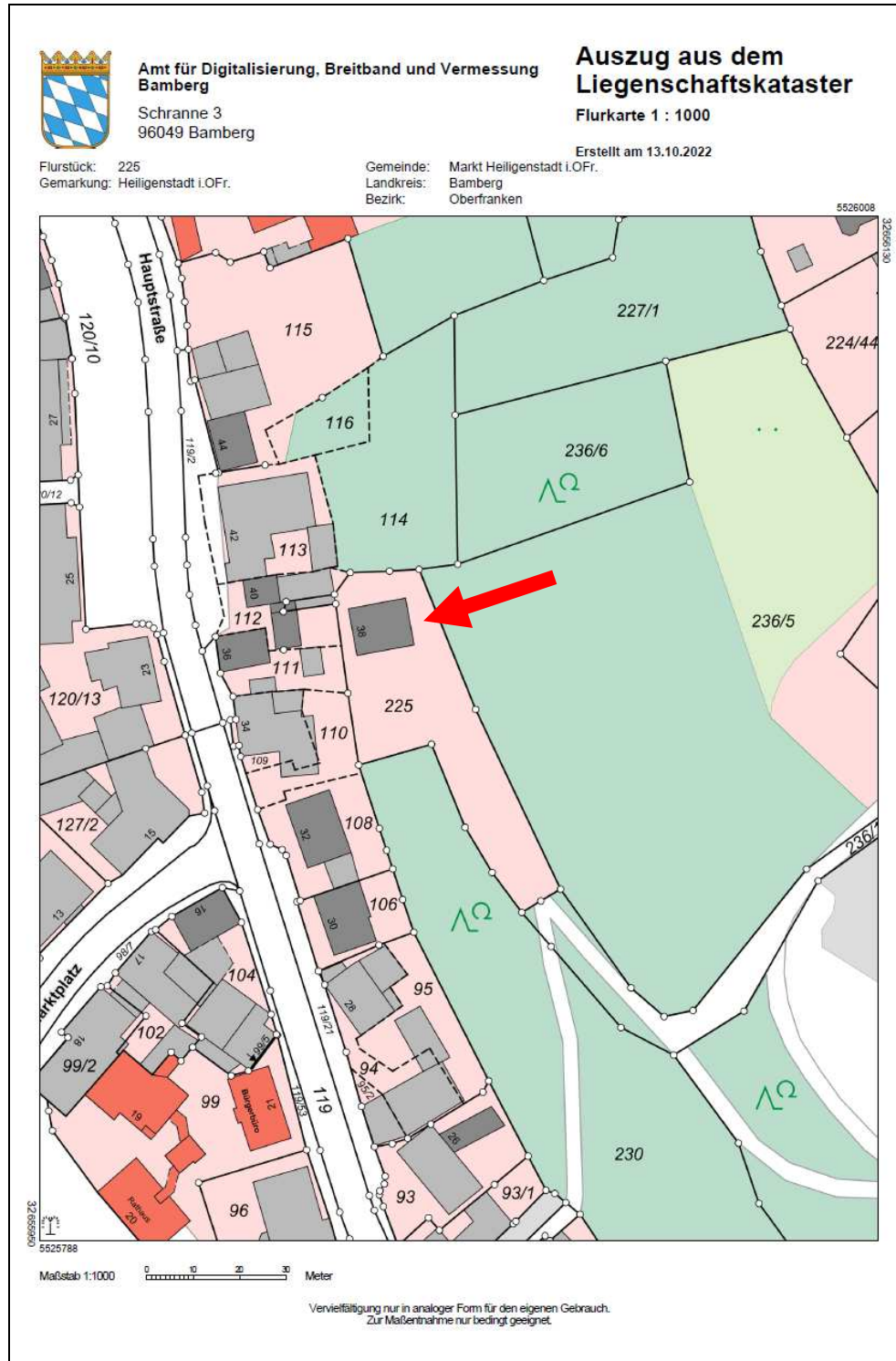
138.000,- EUR

(in Worten: einhundertachtunddreißigtausend 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
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: West-Ansicht



Bild 2: Süd-Ansicht