



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 Wertermittlungsstichtag 11.10.2024 – des Grundstücks Fl.Nr. 42,
Gemarkung Sassanfahrt, Neugartenstraße 2,
96114 Hirschaid OT Sassanfahrt



ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsobjekt

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 42 der Gemarkung Sassanfahrt, Neugartenstraße 2, 96114 Hirschaid OT Sassanfahrt, Gebäude- und Freifläche zu 0,0166 ha - Gemeinderecht zu einem viertel Nutzanteil-
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Wohngebäude</u> : freistehendes, eingeschossiges, in Massiv- bzw. Mischbauweise grenzseitig errichtetes, nicht unterkellertes Wohngebäude mit leicht geneigtem Pultdach; EG ca. 50 m ² Wfl./Nfl.; Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich Errichtung Mitte des 20. Jahrhunderts, etwa in den 1950er/1960er Jahren, im Kern ggf. auch früher
Gewerbebetrieb/e:	keine Gewerbenutzung
Mieter / Pächter:	keine, zum Stichtag Leerstand
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">- erheblicher Instandhaltungsrückstau bzw. massiver Sanierungsbedarf; abgewohnter, rückbaubedürftiger Gebäudezustand!- Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden- Bebaubarkeit nach § 34 BauGB- Leitungsverläufe zu angrenzenden Grundstücke über Bewertungsgrundstücke (ohne Grunddienstbarkeit o.ä.)
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	11.10.2024
Vergleichswert:	18.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	18.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Ortsbereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 42 befindet, als *gemischte Baufläche (M)* aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 42 der Gemarkung Sassanfahrt liegt, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde zum Wertermittlungstichtag kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 42 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. 42 ist unregelmäßig geschnitten. Das Gelände des Grundstücks steigt von Nordosten in Richtung Südwesten etwas an.

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (nordöstlich):	ca.	25 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca.	19 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca.	9 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Bamberg liegen für das Grundstück Fl.Nr. 42 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von den Verfahrensbeteiligten 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 Überprüfungsmaßnah-

men 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.

Überschwemmungsgefährdung

Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das Grundstück Fl.Nr. 42 der Gemarkung Sassanfahrt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Eine Einstufung als wassersensibler Bereich ist für das Grundstück, so die Darstellung der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung, nicht gegeben.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 42 befindet sich in einem gemischt genutzten Altortbereich des Gemeindeteils Sassanfahrt. Das Grundstück Fl.Nr. 42 grenzt mit der nordöstlichen Seite an die Neugartenstraße, eine vorherrschend von Anliegern des Gebiets frequentierte Verkehrsfläche. Die Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als überwiegend gering bis zeitweise mäßig zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

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 zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 42 der Gemarkung Sassanfahrt gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Nach Sach- und Rechtslage fallen zum Wertermittlungsstichtag, so die Aussage der Verwaltungsbehörde, keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Neugartenstraße 2, Fl.Nr. 42 der Gemarkung Sassanfahrt, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem älteren Gebäude bebaut, das in der Vergangenheit mitunter zu Wohnzwecken genutzt wurde. Das Gebäude steht seit mehreren Jahren leer, so die Auskunft der am Ortstermin beteiligten Personen. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich, da keiner der Beteiligten zum Ortstermin über einen Schlüssel verfügte.

Gemeinderecht

Hinweise zum Gemeinderecht wurden von Seiten der Verfahrensbeteiligten nicht erteilt. Über die Existenz einer Rechtlergemeinschaft bzw. dem Bestehen von Gemeinderechten in der Ortschaft bestehen laut Auskunft der Verwaltungsbehörde keine Kenntnisse. Ein praktischer Nutzen aus dem Gemeinderecht besteht nach sachverständiger Einschätzung somit nicht. Das im Grundbuch eingetragene Gemeinderecht an einem viertel Nutzanteil wird daher als nicht wertrelevant eingestuft.

Ver- und Entsorgungsleitungen / Geh- und Fahrrechte

Von Seiten der Verfahrensbeteiligten wurde der Hinweis erteilt, dass sich der Verlauf von Ver- und Versorgungsleitungen für die benachbarten Grundstücke Fl.Nr. 337/3, Fl.Nr. 337/5 und Fl.Nr. 41 durch das Bewertungsgrundstück erstreckt und das Bewertungsgrundstück keinen eigenen Kanalanschluss aufweist. Das Grundbuchblatt des Bewertungsgrundstücks führt in der *Zweiten Abteilung* keine entsprechenden Grunddienstbarkeits-Eintragungen auf, so dass bislang von einer Duldung auszugehen ist. Zudem bestehen an den angrenzenden Grundstücken, so die mündliche Auskunft des zuständigen Grundbuchamts, keine Grunddienstbarkeiten (z.B. Geh- und Fahrrecht, Ver- bzw. Versorgungsleitungsrecht) zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 42 der Gemarkung Sassanfahrt.

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, eingeschossiges, in Massiv- bzw. Mischbauweise grenzseitig errichtetes, nicht unterkellertes Wohngebäude mit leicht geneigtem Pultdach. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung und eine bauliche Erweiterung – so der Hinweis einzelner am Ortstermin Beteiligter – Mitte des 20. Jahrhunderts, etwa in den 1950er/1960er Jahren, im Kern ggf. auch früher.

Gliederung

Die Haustüre und zwei Fenster befinden sich in der nordöstlichen Gebäudeseite. Soweit von außen durch ein Fenster erkennbar, verfügt das in sehr einfacher Bauweise errichtete Gebäude über simpel ausgestattete Räume, die sich in einem desolaten bzw. stark sanierungsbedürftigen Zustand befinden.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit von außen erkennbar)

Fundamente / Gründung:	Stampf-/Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte
Außenwände:	überwiegend Massiv- bzw. Mauerwerkswände; ggf. Holzfachwerk mit Ausmauerung bzw. Ausfachung o. ä.
Innenwände:	vorwiegend Massiv- bzw. Mauerwerkswände
Decke:	Holzbalkendecke (über EG)
Treppe:	--
Dachform:	Pulldach, leicht geneigt
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
Dachdeckung/-abdichtung:	Wellplattendeckung (vermutlich asbesthaltig!)
Kamin/e:	einzügiger Kamin, geputzter Kaminkopf
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	--

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar –)

Fassade: überwiegend Putzfassade mit Anstrich

Bodenbeläge:	keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht
Wandverkleidungen/-beläge:	verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, sonst keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend verputzt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten o. ä.) und gestrichen bzw. tapeziert, sonst keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Türen / Tore:	Haustürelement in Holz Ausführung, sonst keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Fenster:	Holz-Fensterelemente
Heizung / Lüftung:	keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Sanitärausstattung:	keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputz- bzw. Aufputzinstallation

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Fenster etc.) stellenweise mit erheblichen Witterungs- und Verschleißmerkmalen behaftet
- Fassade bzw. Wände weisen umfangreiche Putzschäden (Risse, Abplatzungen, Absandung des Anstrichs etc.) auf
- Fassade weist teils Feuchtigkeitsmerkmale (Flecken etc.) auf – vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit
- Ausbauelemente (Bodenbereiche, Wand- und Deckenverkleidungen etc. – soweit von außen durch das Fenster erkennbar) weisen massive Verschleißerscheinungen sowie kostenintensiven Reparatur- bzw. Renovierungsbedarf auf

Hinweis: Eine Innenbesichtigung des Gebäudes wurde nicht ermöglicht. Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, 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 Gutachtensauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Energetische Qualität / Energieausweis

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, was bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, ist zum Stichtag davon auszugehen, dass der Gebäudebestand den heutigen Anforderungen nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist – soweit von außen erkennbar – als einfach und unzeitgemäß zu beschreiben. Die Raumfunktionalität ist durch so genannte „gefangene Räume“ bzw. Durchgangszimmer als eingeschränkt in der Funktionalität respektive unmodern zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung somit gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als „stark in die Jahre gekommen“ bzw. desolat, der Zustand als abgewohnt einzustufen. Erheblicher Instandhaltungsrückstau (aufsteigende Feuchtigkeit an Wänden etc.) und Modernisierungsbedarf (veraltete Haustechnik, keine Zentralheizung etc.) prägen zudem den Gebäudebestand. Der vorhandene Wohnstandard des Gebäudes entspricht in keiner Weise den zeitgemäßen Anforderungen. Hierzu sind insbesondere Merkmale wie mangelhafte Isolierung gegen Schall und Feuchtigkeit bzw. unzureichende Wärmedämmung zu nennen. Die bestehende Raumaufteilung („gefangene Räume“, Durchgangszimmer etc.) ist darüber hinaus als einschränkend und unzeitgemäß zu werten. Umfangreiche und kostenintensive Sanierungsarbeiten bzw. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wären die Voraussetzung für einen weiteren Bestand. Der Restwert des Gebäudes ist als sehr gering zu beurteilen. Ein Rückbau des Gebäudes ist nach sachverständiger Einschätzung daher in Betracht zu ziehen.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 42 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche des Grundstücks weist Grasbewuchs auf.

Gesamturteil: Die Außenanlage weist einen mäßig gepflegten Zustand auf.

Verkehrswert

Verfahrensergebnis

Ergebnis des Vergleichswertverfahrens

18.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt – Grundstück Neugartenstraße 2 in 96114 Hirschaid OT Sassanfahrt – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als eingeschränkt bzw. schwer marktgängig einzustufen. Das seit mehreren Jahren unbewohnte bzw. ungenutzte Bewertungsobjekt entspricht unter gegenwärtigen Gesichtspunkten (erheblicher Unterhaltungsrückstau bzw. desolate Bausubstanz, unzeitgemäße Wärmedämmeigenschaften der Gebäudehülle, veraltete Gebäudetechnik etc. – siehe Objektbeschreibung) nicht den Anforderungen an üblicherweise vermietbare respektive nutzbare Wohnobjekte. Eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist mit Blick auf die Bodenwertigkeit ebenso von der Hand zu weisen und erst nach erfolgter Freilegung des Grundstücks gegeben. Hinsichtlich der Frage einer beabsichtigten Gebäudesanierung ist generell davon auszugehen, dass ein vernünftig handelnder Eigentümer bzw. Investor eine Freilegung des Grundstücks (d. h. Abriss der Gebäude) anstreben würde, um eine der Wertigkeit von Grund und Boden entsprechende Bebauung neu zu errichten. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts leitet sich direkt aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2024 mit geschätzt rd. 18.000,- EUR zu beziffern. Nach Abwägung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert) Grundstück Fl.Nr. 42

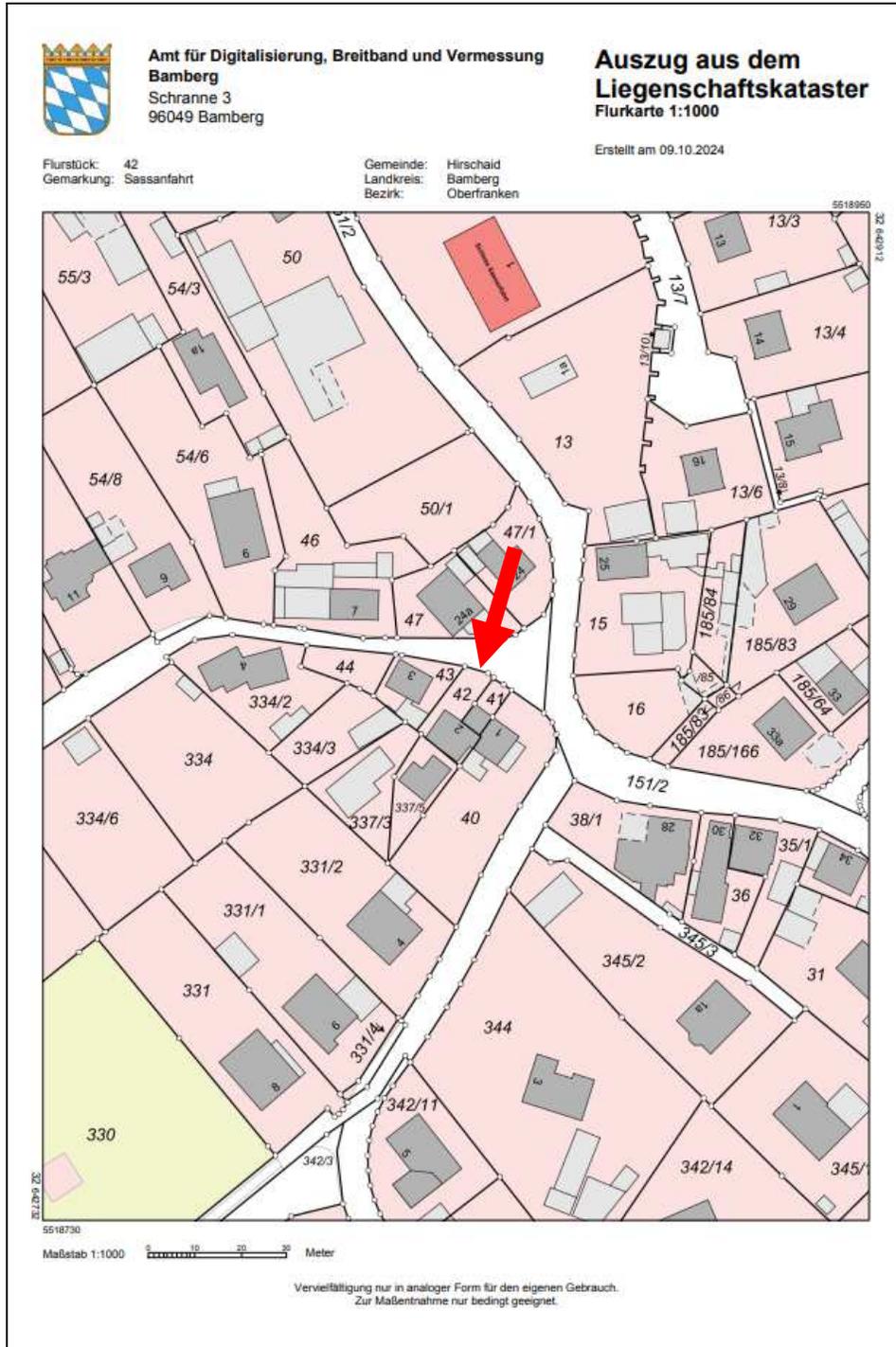
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg von Sassanfahrt Blatt 1462 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 42 der Gemarkung Sassanfahrt, Neugartenstraße 2, 96114 Hirschaid OT Sassanfahrt, Gebäude- und Freifläche zu 0,0166 ha -Gemeinderecht zu einem viertel Nutzanteil-, abgeleitet aus dem Resultat des Vergleichswertverfahrens, zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2024, ohne die Berücksichtigung der Belastungen Abt. II, auf rund:

18.000,- EUR

(in Worten: achtzehntausend 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

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
HsNr. 20	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 Grünland
	Landwirtschaft Ackerland		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: 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)

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: Nord-Ost-Ansicht



Bild 2: West-Ansicht