



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: 3 K 111/24; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wert-
ermittlungstichtag 10.01.2025 – des Grundstücks Fl.Nr. 224
der Gemarkung Gehülz, Brand 53,
96317 Kronach-Gehülz



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 224 der Gemarkung Gehülz, Brand 53, 96317 Kronach-Gehülz, Gebäude- und Freifläche zu 2.081 m²
Bewertungsobjekt/e, Beschreibung:	<u>Wohngebäude mit Anbau</u> : freistehendes, eingeschossiges, vorherrschend in Massivbauweise errichtetes, teilweise unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage und eingeschossigem Anbau, der in zwei Bauabschnitten an der nördlichen Hausseite errichtet wurde; Wfl. EG+DG ca. 154,20 m² zzgl. Nutz-/Nebenflächen (KG usw.); 1 Garagenstellplatz; Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich Anfang/Mitte des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher; erster Bauabschnitt des Anbaus um 1968/1969 erbaut, zweiter Bauabschnitt des Anbaus um 1979/1980 errichtet
Gewerbebetrieb/e:	keine gewerbliche Nutzung
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- kostenintensiver Modernisierung- und Renovierungsbedarf (keine Zentralheizung etc.) sowie erheblicher Instandhaltungsrückstau und Pflegerückstand
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör vorhanden
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft der Behörde
Denkmalschutz:	keine Denkmalschutz-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	10.01.2025
Ertragswert:	73.000,- EUR
Sachwert:	74.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	74.000,- EUR

Objektbeschreibung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den südlichen Bereich des Grundstücks Brand 53 als gemischte Baufläche (M) aus. Der nördliche Grundstücksabschnitt ist gemäß Flächennutzungsplan dem Außenbereich zuzuordnen und als Landwirtschaftsfläche klassifiziert.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Brand 53 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 224 der Gemarkung Gehülz 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 Brand 53 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Die Form des Grundstücks Brand 53 ist als unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Die Grundstücksfläche gliedert sich im Wesentlichen in zwei Abschnitte bzw. Bereiche. Der südliche Grundstücksabschnitt ist mit einem Wohnhaus nebst Anbau bebaut. Der nördliche Grundstücksabschnitt ist unbebaut und durch einen schmalen Grundstücksstreifen mit dem südlichen Grundstücksabschnitt verbunden. Das Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 224 der Gemarkung Gehülz verläuft im Wesentlichen relativ eben. Der nördliche Randbereich des Grundstücks fällt nach Norden hin etwas ab.

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (südlich):	ca. 24 m
Straßen-/Wegefront (östlich):	ca. 42 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 149 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 14 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Gemäß Baubeschreibung handelt es sich beim Baugrund um lehmigen Kiesboden (Kies mit Lehm vermischt). Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 224 der Gemarkung Gehülz derzeit keine Eintragungen im

Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der beteiligten Parteien 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 der Baumaterialien bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

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.

Überschwemmungsgefährdung

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Grundstück Fl.Nr. 224 der Gemarkung Gehülz keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist der Bereich, in dem sich das Grundstück Brand 53 befindet, gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung, nicht als wassersensibler Bereich klassifiziert.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Grundstück Brand 53 befindet sich in einem älteren, vorherrschend von Wohngrundstücken geprägten Ortsbereich von Gehülz sowie an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) eher gering belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Die entlang der südlichen und der östlichen Seite des Grundstücks verlaufenden Verkehrsflächen werden überwiegend von Anliegern des Gebiets frequentiert. Die bauliche Umgebung wird vorwiegend von freistehenden Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern, vereinzelt von gemischt bzw. gewerblich genutzten Anwesen geprägt. Nennenswerte Immissionen, die von umliegenden Grundstücken ausgehen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zu vernehmen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Handwerksbetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand

Das Grundstück Brand 53, Fl.Nr. 224 der Gemarkung Gehülz, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen übliche Anschlüsse für Strom (Dachständer), 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 zum Wertermittlungstichtag keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Brand 53, Grundstück Fl.Nr. 224 der Gemarkung Gehülz, ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst Anbau bebaut. Das zu bewertende Wohnanwesen ist zum Wertermittlungsstichtag leer stehend bzw. ungenutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- und Pachtverhältnisse bestehen.

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 mit Anbau

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Inaugenscheinnahme bzw. vorliegender Planzeichnungen um ein freistehendes, eingeschossiges, vorherrschend in Massivbauweise errichtetes, teilweise unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage und eingeschossigem Anbau, der in zwei Bauabschnitten an der nördlichen Hausseite errichtet wurde. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Anfang/Mitte des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher. Gemäß vorliegender Unterlagen erfolgte die Errichtung des ersten Bauabschnitts des Anbaus um 1968/1969 sowie die des zweiten Bauabschnitts um 1979/1980.

Gliederung

Der Haupteingang befindet sich an der östlichen Gebäudeseite, der ursprüngliche Hauseingang besteht an der südlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschossetage einen Windfang-/Flurbereich, eine Küche, ein Badezimmer, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer und ein Elternschlafzimmer auf. Darüber hinaus befinden sich im Anbau ein zweites Badezimmer, ein Flur, eine Holzlege, ein Waschraum, ein Garagenstellplatz sowie ein Geräteraum. Die ausgebauten Dachgeschossetage des Hauptgebäudes verfügt über einen zentral positionierten Flur, vier Zimmer und einen unausgebauten Raum. Der mittels Einschubleiter begehbare Dachspitzboden ist unausgebaut und zu simplen Lagerzwecken nutzbar. Die Teilunterkellerung besteht aus einem Raum, der Anschluss- und Lagerzwecken dient. Bezüglich der Raumaufteilung bzw. -anordnung wird auf die Planzeichnungen bzw. Grundriss-Skizzen 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 – soweit einsehbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fundament / Gründung:	Betonbodenplatte, Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerk bzw. Massivwände (Ziegel-/Backsteine, Bimshohlblock, Bruch- bzw. Natursteinblöcke o.ä.)
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände, tlw. Holzfachwerk mit Ausmauerung bzw. -ausfachung
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	KG-EG: gewendelte Massivtreppe (Steinstufen) EG-DG: gewendelte Holztreppe mit Geländer
Dachform:	Satteldach, Schleppdachgaube
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	zwei einzügige Kamine, gemauerte Kaminköpfe
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massive Eingangsstufen

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

Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich, tlw. Fliesenbelag; Fassadensockel abgesetzt
----------	--

Bodenbeläge:	diverse Bodenbeläge, insb. Teppichboden, Fliesenbelag, Betonwerksteinplatten, Holzdielenboden, PVC-Belag bzw. Stragula o.ä.
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt (bzw. mit Heraklithplatten o.ä. verkleidet) und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag, Holz- bzw. Paneelelementen o.ä. verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorherrschend verputzt bzw. mit Gipskartonplatten (Trockenputz o.ä.) verkleidet sowie mit Anstrich bzw. Tapete; teils mit Hartschaum-Dekorplatten o.ä. verkleidet
Türen / Tore:	östliches Haustürelement in Leichtmetallrahmenkonstruktion mit Drahtglasausschnitt; südliches Haustürelement in Holzkonstruktion mit Glasausschnitten; innen vorherrschend Holztüren (lackiert bzw. furniert) mit Holzzargen; tlw. Metalltürelemente vorhanden; Garagen-Metallrahmenschwingtore mit Holzfüllung
Fenster:	überwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung; z.T. Kunststoff-Rollo; tlw. ältere Holzfenster (unterschiedliche Ausführungen, einfach verglast u.a.), Dachflächenfenster
Sanitärausstattung:	EG: Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; Badezimmer mit Badewanne ausgestattet (Warmwassererzeugung mit Festbrennstoff-Ofen); Elternschlafzimmer verfügt über Ausgussbecken; EG-Anbau: Badezimmer verfügt über Badewanne und Stand-WC mit Druckspüler; Waschhaus weist Stand-WC mit Druckspüler und Waschbecken auf Warmwassererzeugung erfolgt mittels Elektro-Boiler bzw. Elektro-Durchlauferhitzer o.ä.
Heizung:	Beheizung erfolgt mittels Festbrennstoff-Einzelofen, z.T. Elektro-Radiatoren Hinweis: diverse Räume ohne Beheizungsmöglichkeit
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung; tlw. Aufputzinstallation

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile teils mit erheblichen Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassadenputz bzw. Fassadensockel weisen zahlreiche Putzschäden (Abplatzungen, Rissbildungen, Flecken, Absandung des Anstrichs etc.) auf
- Ortgang-Dachziegelabschluss stellenweise schadhaft
- Bodentragkonstruktion (Holzbalken, Unterboden) der Küche -EG- eingebrochen
- Wand- und Deckenbereiche stellenweise mit Feuchtigkeitsmerkmalen behaftet (vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit, mangelhafte Dacheindeckung o.ä.)
- massiver Wasserschaden an der westlichen Fassade bzw. am darüber liegenden Dachbereich (Verbindung von Altbau zu Anbau etc.) – erhebliche Feuchtigkeitsmerkmale (Schimmel- und Stockflecken, Verfärbungen, Putzabplatzungen etc.) erkennbar, insbesondere in den Räumen der Erdgeschossetage
- Kaminbereiche, insb. im Dachgeschoss und Dachspitzboden, mit markanten Feuchtigkeitsmerkmalen behaftet – erhebliche Feuchtigkeitsmerkmale (Schimmel- und Stockflecken, Verfärbungen, Putzabplatzungen etc.)
- Holzschalung der Garagentore schadhaft bzw. erneuerungsbedürftig
- zahlreiche Ausbauelemente (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Tür- und Fensterelemente, Holztreppe zum Dachgeschoss etc.) sowie Haustechnikelemente (Elektro, Heizung, Sanitär) mit erheblichem Reparatur-, Renovierungs- bzw. Erneuerungsbedarf behaftet; z.B. Türen- und Fensterelemente verschlissen; Kellertreppe ohne Handlauf; zahlreiche Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenverkleidungen verschlissen etc.
- Metallteile vereinzelt mit Korrosionsmerkmalen behaftet
- Setzungen an den Eingangs-Massivstufen erkennbar
- Holzkonstruktion stellenweise von Schädlings-Einwirkungen (z.B. Holzwurm) befallen
- Wand- und Deckenbereiche des Garageneinstellplatzes unverkleidet bzw. in einem rohbauähnlichen Zustand

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, 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 rich-

tet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, einfach und teils eingeschränkt einzustufen. Die Raumanordnung weist mitunter so genannte „Durchgangszimmer“ bzw. „gefangene Räume“ auf. Erwähnenswert ist, dass die lichten Raumhöhen der Erdgeschosses mit teils ca. 2,34 m sowie der Kellergeschosses mit ca. 1,60 bis 1,70 m als etwas niedrig bzw. unzeitgemäß zu beurteilen sind. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung daher gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als „stark in die Jahre gekommen“, in Teilen als desolat zu beschreiben. Der Pflegezustand ist als unzureichend zu beurteilen. Das Gebäude weist erheblichen Instandhaltungsrückstand (insb. eingebrochener Boden der Küche, massive Feuchtigkeitsmerkmale, markante Schimmel- und Stockfleckenbildung, schadhafte Fenster- und Türelemente u.a.) sowie kostenintensiven Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (z.T. veraltete Sanitärausstattung, keine Zentralheizung, unzeitgemäße energetische Eigenschaften etc.) auf.

Außenanlagen

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

Wege und Flächen, Sonstiges: Die südliche Freifläche ist im Wesentlichen als Ziergarten mit Rasenfläche und Pflanzbestand gestaltet. Die Hof- und Wegflächen sind überwiegend mit Betonpflaster befestigt. Der südliche Grundstücksbereich ist straßenseitig mit einer Grenzmauer mit aufstehendem Holzzaun eingefriedet. Die mittlere und nördliche Freifläche weist vorherrschend Grasbewuchs auf.

Gesamturteil: Der Außenbereich ist einfach und zweckmäßig angelegt. Es besteht teils Reparaturstau sowie erheblicher Pflegerückstand.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	73.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	74.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt – Wohnanwesen Brand 53 in 96317 Kronach-Gehülz – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als schwer marktgängig einzustufen. Der erhebliche Renovierungs- und Modernisierungsbedarf (insb. veraltete Sanitärausstattung und Gebäudetechnik, keine Zentralheizung) sowie der kostenintensive Instandhaltungsrückstau (Feuchtigkeitsschäden etc. – teils desolate Gebäudesubstanz) sind als negative Faktoren im Hinblick auf die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts anzuführen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 10.01.2025 mit geschätzt rd. 74.000,- EUR zu beziffern. Die Recherche hat ergeben, dass ähnliche Immobilientypen in der Region mit rd. 500,- bis 1.000,- EUR/m² Wfl. angeboten werden. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als markadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 224

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 Kronach von Gehülz Blatt 1132 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 224 der Gemarkung Gehülz, Brand 53, 96317 Kronach-Gehülz, Gebäude- und Freifläche zu 2.081 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 10.01.2025, auf rund:

74.000,- EUR

(in Worten: vierundsiebzigttausend Euro)

Hinweis: 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
-  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
- Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut
- HsNr. 20

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://s.bayern.de/ALKIS_Legende

oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Wohngebäude mit Anbau von Nord-Osten



Bild 2: Süd-Ost-Ansicht