




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

AZ: 3 K 3/25; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2025 – des Grundstücks Fl.Nr. 797/26 der Gemarkung Schney, Hochleite 3, 96215 Lichtenfels-Schney



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 797/26 der Gemarkung Schney, Hochleite 3, 96215 Lichtenfels-Schney, Gebäude- und Freifläche zu 750 m ²
Bewertungsobjekt/e, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, massives, eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohngebäude mit ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. EG+DG ca. 108,18 m² zzgl. Nutz-/Nebenfläche (Terrasse, KG etc.); Bj. um 1999/2000</p> <p><u>B) Garagengebäude:</u> grenzseitig stehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit nutzbarem Dachraum; 1 PKW-Garagenstellplatz, 1 PKW-Carport; Bj. um 1999/2000</p>
Gewerbebetrieb/e:	keine gewerbliche Nutzung
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- vereinzelt Instandhaltungsrückstau, Restarbeiten
Küche / Zubehör:	Kücheneinbauten, Zeitwert geschätzt 500,- EUR (Zeitwert im Verkehrswert nicht enthalten)
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft der Behörde
Denkmalschutz:	keine Denkmalschutz-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	23.05.2025
Ertragswert:	403.000,- EUR
Sachwert:	465.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	465.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Das Grundstück Fl.Nr. 797/26 der Gemarkung Schney liegt innerhalb einer Wohnsiedlung und ist gemäß Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche klassifiziert.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück *Hochleite 3* befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der qualifizierte Bebauungsplan „Am Berg Nord II – B 31 Lichtenfels“ (Datum des Inkrafttretens: 09.07.1996). Demnach ist das Baugebiet als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* eingestuft.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 797/26 der Gemarkung Schney 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 Hochleite 3 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) befindet. Erwähnenswert ist jedoch, dass der Ortsbereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, laut Bayern-Atlas als Bodendenkmal eingestuft ist. Die Kurzbeschreibung des unter der Aktennummer D-4-5832-0032 geführten Bodendenkmals lautet: *Freilandstation des Paläolithikums und des Mesolithikums sowie Siedlung des Neolithikums, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Frühlatènezeit.*

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Die Form des Grundstücks Hochleite 3 ist als nahezu trapezförmig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 797/26 der Gemarkung Schney fällt von Nordwesten in Richtung Südosten leicht ab.

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (westlich):	ca. 23 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 34 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 22 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Gemäß Baubeschreibung handelt es sich beim Baugrund um mittelschweren bis schweren Boden. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das

Grundstück Fl.Nr. 797/26 der Gemarkung Schney 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. 797/26 der Gemarkung Schney keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist der Bereich, in dem sich das Grundstück Hochleite 3 befindet, gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung, nicht als wassersensibler Bereich klassifiziert.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Grundstück Fl.Nr. 797/26, Hochleite 3, befindet sich in einem Wohngebiet des Lichtenfeler Stadtteils Schney, rund 2,5 km Luftlinie nordöstlich des Stadtzentrums gelegen (siehe Ortsplan in der Anlage). Die als Wohngebietsstraße fungierende Verkehrsfläche *Hochleite* verläuft entlang der westlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks und wird überwiegend von Anliegern frequentiert. Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 797/26 befindet sich insgesamt betrachtet an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) vorherrschend gering belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Handwerksbetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand

Das Grundstück Hochleite 3, Fl.Nr. 797/26 der Gemarkung Schney, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Gas, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz und 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 zum Wertermittlungsstichtag

Das Grundstück Hochleite 3, Grundstück Fl.Nr. 797/26 der Gemarkung Schney, ist zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2025 mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst Garage bebaut. Das zu bewertende Wohnanwesen wird zum Wertermittlungsstichtag vom Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt. Nach Auskunft des Eigentümers 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 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:

A) Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, massives, eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohngebäude mit ausgebauter Dachgeschossetage. Das Garagengebäude ist an die nördliche Wohnhausseite angebaut. Das Wohngebäude wurde nach Auskunft des Eigentümers um 1999/2000 errichtet.

Gliederung

Der Hauseingang befindet sich an der nördlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschossetage einen Windfang, einen WC-Raum, eine Diele mit Treppenaufgang, einen Abstellraum, eine Küche, ein Esszimmer sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse auf. Die Dachgeschossetage verfügt über einen zentral positionierten Flur, ein Elternschlafzimmer, ein Badezimmer und zwei Kinderzimmer. Von einem der Kinderzimmer aus ist der Zugang zum ausgebauten Dachraum des Garagengebäudes möglich. Auf der Kellergeschossetage befinden sich diverse Nutz- und Nebenräume (Hobby, Heizung, Waschen etc.). Der Dachspitzboden ist mittels Einschubleiter begehbar und zu simplen Abstell- und Lagerzwecken nutzbar. Bezüglich der Raumaufteilung bzw. -anordnung wird auf die Grundrisszeichnungen 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 – soweit erkennbar)

Fundamente / Gründung:	Stahlbetonbodenplatte, Betonfundamente
Außenwände:	Massivbauweise bzw. Mauerwerk (überwiegend Poroton-Hochlochziegel / Leichtziegelmauerwerk 36,5 cm, Kellerwände mit Schwerbetonblockmauerwerk 36,5 cm)
Innenwände:	vorwiegend Massivbauweise bzw. Mauerwerk (Hochlochziegel HLZ o.ä.)
Treppen:	KG-EG: gewendelte Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag und Holzgeländer EG-DG: gewendelte Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag und Holzgeländer
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecken (über KG, EG); Holzbalckendecke (über DG)
Dachform:	Satteldach; Schleppdachgaube
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, gedämmt
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteine
Kamin/e:	zweizügiger Kamin, Kaminkopf mit Schindelverkleidung
Rinnen, Rohre:	vorwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest mit Massivstufen; massive Terrassenkonstruktion mit Porphyrlattenbelag (o.ä.) und seitlichen Massivstufen; Lichtschächte; seitlicher Überdachungsanbau in Holzkonstruktion; massive Kelleraußentreppe mit massiver Geländestützmauer und Geländer

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

Fassade:	vorwiegend Putzfassade; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	vorherrschend mit Laminatbelag und Fliesenbelag ausgestattet, tlw. Teppichboden
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag bzw. Dekorelementen verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend mit Holz- bzw. Paneelverkleidungen gestaltet, tlw. verputzt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten o. ä.) und gestrichen bzw. tapeziert
Türen / Tore:	Hauseingangstürelement mit Strukturglasauschnitten; innen vorwiegend Holztüren (tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen, Kellereingangstürelement in Kunststoffausführung mit Strukturglasauschnitt
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Fensterelemente (2-fach verglast) mit Isolierverglasung und Kunststoff-Rollo; tlw. Dachflächenfenster, Kellerfenster
Heizung / Lüftung:	Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Luft-Wärmepumpe (Fabrikat Weishaupt; Einbau ca. Januar/Februar 2024), zwei Warmwasser-Pufferspeicher; wandhängende Heizkörper; vereinzelt Fußbodentemperierung (Bad DG); Anschlussmöglichkeit für Festbrennstoffofen (EG Wohnbereich mit Einzelofen ausgestattet)
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung, tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	KG: Waschraum verfügt über zweckmäßige Waschmaschinenanschlüsse und Dusche; Heizungsraum weist Ausgussbecken auf EG: WC-Raum verfügt über wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf

DG: Badezimmer mit Badewanne, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Dusche und Waschbecken ausgestattet

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 markanten Witterungsmerkmalen behaftet
- Putzfassade vereinzelt geringfügig schadhaft (kleinere Abplatzung)
- Kelleraußentreppe ohne Handlauf

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 richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Nach Auskunft des Eigentümers liegt kein Energieausweis vor.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als gut zu beurteilen.

B) Garagengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein grenzseitig stehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit nutzbarem Dachraum. Das Gebäude weist auf der Erdgeschossetage einen von der westlichen Seite aus befahrbaren PKW-Garagenstellplatz und einen Carportstellplatz auf. Auf der Dachgeschossetage befinden sich ein vom Wohngebäude aus begehbare ausgebauter Raum mit Beheizungsmöglichkeit sowie ein Dachbereich, der mittels Einschubleiter begehbare ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Einschubleiter nicht zugänglich war und somit der Dachboden nicht in Augenschein genommen werden konnte. Bezüglich der Grundrissgestaltung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Es ist anzumerken, dass im Zuge der Ortsbeichtigung vereinzelte Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand festgestellt werden konnten. Das Garagengebäude wurde laut vorliegender Unterlagen bzw. der Auskunft des am Ortstermin Beteiligten um 1999/2000 errichtet.

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

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente bzw. Stahlbetonbodenplatte
Wände:	Mauerwerk bzw. Massivwände
Decken:	Stahlbeton-Massivdecke
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteine
Rinnen, Rohre:	vorwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade, Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	Garagenstellplatz mit Fliesenbelag ausgestattet, überdachter Stellplatz mit Betonpflaster befestigt, DG-Raum (begehbar von Wohnhaus) mit Laminatbelag ausgestattet
Wandverkleidungen/-beläge:	vorherrschend verputzt und gestrichen
Decken- /Dachschrägenverkleidung:	teils Holz- bzw. Paneelverkleidung, Teilbereich gestrichen bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet und gestrichen
Türen / Tore:	Metalltür- bzw. Holztürelemente, Garagen-Sectionaltorelement mit Antrieb
Fenster:	Kunststoff-Fenster, Dachflächenfenster
Elektroinstallation:	Unter- bzw. Aufputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung
Heizung:	DG-Raum (begehbar von Wohnhaus) mit wandhängendem Heizkörper ausgestattet

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile vereinzelt mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Wandbereiche weisen vereinzelt Flecken auf
- Einschubleiter reparaturbedürftig

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 An-

spruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten etc. sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Bausubstanz des Garagengebäudes ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis gut zu beschreiben. Vereinzelt besteht Instandhaltungsrückstau.

Außenanlagen

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

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche ist als Ziergarten mit Rasenfläche, Pflanzbestand (Bäume, Büsche, Sträucher etc.) gestaltet. Im Garten befinden sich ein Gartenhäuschen und ein Gewächshaus. Die Hoffläche und die Wege sind mit Betonpflaster befestigt. Laut Hinweis des Eigentümers befindet sich eine Bewässerungsanlage im Bereich der straßenseitig positionierte Hecke.

Gesamturteil: Der Außenbereich ist ansprechend gestaltet und zweckmäßig angelegt.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	403.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	465.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt – Einfamilienhausgrundstück Hochleite 3 in Lichtenfels OT Schney – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis gut marktgängig einzustufen. Hervorzuheben ist die solide Bauweise und der gepflegte Zustand. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2025 mit geschätzt rd. 465.000,- EUR zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 797/26

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 Lichtenfels von Schney Blatt 2780 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 797/26 der Gemarkung Schney, Hochleite 3, 96215 Lichtenfels-Schney, Gebäude- und Freifläche zu 750 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2025, auf rund:

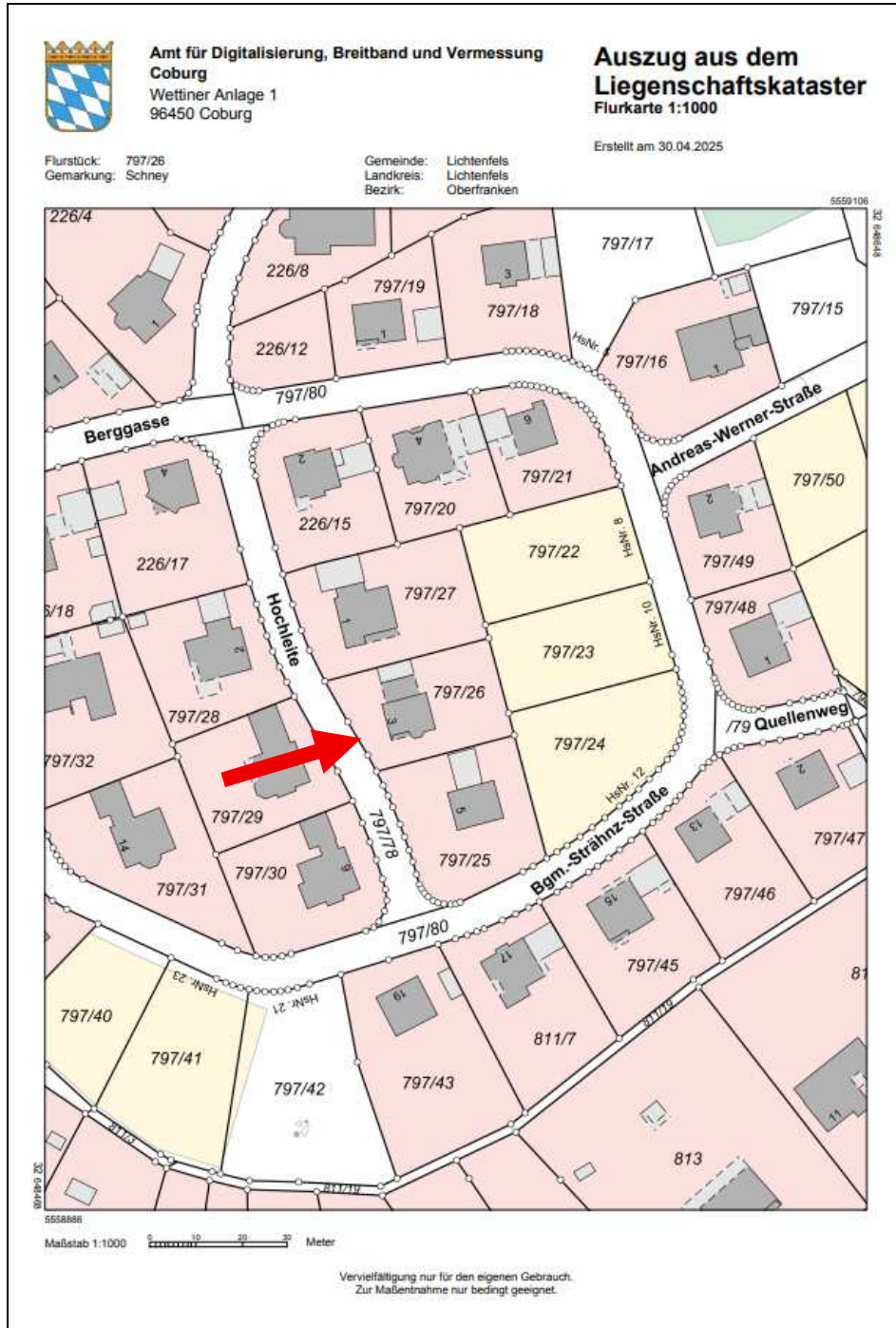
465.000,- EUR


(in Worten: vierhundertfünfundsechzigtausend Euro)

Hinweis: Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Kucheneinbauten, 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

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://s.bayern.de/ALKIS_Legende
oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.



Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Westen



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht