



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

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

# EXPOSÉ

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

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 15.09.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 185/69,  
Gemarkung Sassanfahrt, Heimstraße 29,  
96114 Hirschaid OT Sassanfahrt u.a.



## ZUSAMMENFASSUNG

### Bewertungsobjekt I

|  |   |
|--|---|
| Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:               | Grundstück Fl.Nr. 185/69 der Gemarkung Sassanfahrt, Heimstraße 29, 96114 Hirschaid OT Sassanfahrt, Gebäude- und Freifläche zu 0,0312 ha   |
| Bewertungsobjekt, Beschreibung:              | <p><u>A) Wohngebäude</u> freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise grenzseitig errichtetes, unterkellertes Zweifamilienwohnhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage; EG-Whg. ca. 127,01 m<sup>2</sup> Wfl., DG-Whg. ca. 89,10 m<sup>2</sup> Wfl. zzgl. SpiB; zzgl. Nutz-/Nebenflächen KG etc.; Bj. um 1963/1964, Anbau um 1970, Änderung der Fassade (Versetzen eines Fensters) um 1976; Satteldachaufbau und DG-Ausbau um 1977 bzw. Anfang/Mitte der 1980er Jahre</p> <p><u>B) Garagengebäude</u>: eingeschossiges, in Massivbauweise grenzseitig errichtetes, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Flachdach; 1 PKW-Garagenstellplatz zzgl. Flachdach; Bj. um 1976</p> |
| Gewerbebetrieb/e:                            | keine Gewerbenutzung  |
| Mieter / Pächter:                            | EG-Whg. zum Stichtag Leerstand<br>DG-Whg. Eigennutzung durch Antragsgegner zu 4) lt. Beschluss<br>keine Miet-/Pachtverhältnisse lt. Auskunft  |
| Maschinen / Betriebseinrichtung:             | nicht vorhanden   |
| Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- tlw. Instandhaltungsrückstau, z.T. ausstehende Restarbeiten sowie teils Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (ältere Sanitärausstattung etc.)</li> <li>- Lage im Überschwemmungsgebiet</li> <li>- Zugang / Zufahrt über Fl.Nr. 185/70; Fl.Nr. 185/69 ist zusammen mit 1/2 ME-Anteil an Fl.Nr. 185/70 als wirtschaftliche Einheit einzustufen (gemeinsame Vermarktung!)</li> </ul>   |
| Küche / Zubehör:                             | EG-Whg.: Kücheneinbauten, Zeitwert geschätzt rd. 2.000,- EUR<br>Hinweis: Zeitwert nicht im Verkehrswert enthalten!<br>DG-Whg.: Kücheneinbauten veraltet, nicht werthaltig<br>Ansonsten: Saunaeinbau, Einzelöfen veraltet, abgenutzt, nicht werthaltig   |
| Energieausweis:                              | wurde nicht vorgelegt   |
| Altlasten-Kataster:                          | keine Eintragung  |
| Denkmalschutz:                               | keine Denkmal-Einstufung  |
| Belastungen Abt. II:                         | siehe Grundbuchangaben  |
| Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: | 15.09.2023  |
| Ertragswert:                                 | 401.000,- EUR   |
| Sachwert:                                    | 417.000,- EUR   |
| <b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>           | <b>417.000,- EUR</b>  |

## Bewertungsobjekt II

|  |  |
|--|--|
| Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:             | ½ ME-Anteil am Grundstück Fl.Nr. 185/70 der Gemarkung Sassanfahrt, Nähe Heimstraße, 96114 Hirschaid OT Sassanfahrt, Verkehrsfläche zu 0,0114 ha  |
| Bewertungsobjekt, Beschreibung:            | unbebautes Verkehrsflächengrundstück; mit Betonpflaster befestigte Wegfläche (Privatweg), dient Miteigentümern als Zugang / Zufahrt  |
| Gewerbebetrieb/e:                          | keine Gewerbenutzung   |
| Mieter / Pächter:                          | keine  |
| Maschinen / Betriebseinrichtung:           | nicht vorhanden  |
| Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Lage im Überschwemmungsgebiet</li><li>- Zugang / Zufahrt für Fl.Nr. 185/70; Fl.Nr. 185/69 ist zusammen mit 1/2 ME-Anteil an Fl.Nr. 185/70 als wirtschaftliche Einheit einzustufen (gemeinsame Vermarkung!)</li></ul> |
| Küche / Zubehör:                           | kein werthaltiges Zubehör  |
| Altlasten-Kataster:                        | keine Eintragung   |
| Denkmalschutz:                             | keine Denkmal-Einstufung   |
| Belastungen Abt. II:                       | siehe Grundbuchangaben   |
| Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: | 15.09.2023   |
| Vergleichswert:                            | 9.400,- EUR  |
| <b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>         | <b>9.400,- EUR</b>   |

## **Objektbeschreibung**

### **Planungsrechtliche Merkmale**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist den Ortsbereich, in dem sich die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 185/69 und Fl.Nr. 185/70 befinden, als *Wohnbaufläche (W)* aus.

#### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 185/69 und Fl.Nr. 185/70 liegen, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde zum Wertermittlungsstichtag kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

#### **Denkmalschutz**

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand 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. 185/69 ist unregelmäßig geschnitten. Die Form des Verkehrsflächengrundstücks Fl.Nr. 185/70 ist als nahezu rechteckig zu beschreiben. Die Geländeverläufe der Bewertungsgrundstücke sind als relativ eben zu beschreiben.

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 185/69**

|                                      |     |      |
|--------------------------------------|-----|------|
| Grundstückstiefe (im Durchschnitt):  | ca. | 14 m |
| Grundstücksbreite (im Durchschnitt): | ca. | 23 m |

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 185/70**

|                                      |     |      |
|--------------------------------------|-----|------|
| Straßen-/Wegefront (südwestlich):    | ca. | 4 m  |
| Grundstückstiefe (im Durchschnitt):  | ca. | 31 m |
| Grundstücksbreite (im Durchschnitt): | ca. | 4 m  |

#### **Baugrund, Schadstoffe und Altlasten**

Gemäß Baubeschreibung handelt es sich beim Baugrund um Sand und Kies. Nach Auskunft des Landratsamtes Bamberg liegen für die Grundstücke Fl.Nr. 185/69 und Fl.Nr. 185/70 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog.

Altlastenkataster) vor. Von der Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie keine Überprüfungsmaßnahmen des baulichen Bestands bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist demzufolge der Zustand unbelasteter Grundstücke sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Die Regnitz, ein knapp 64 Kilometer langer linksseitiger und südlicher Nebenfluss des Mains, verläuft rund 180 m Luftlinie östlich des Wohngrundstücks Fl.Nr. 185/69. Laut der Kartendarstellung im Bayern-Atlas ([www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)) ist das Ortsgebiet, in dem sich die Grundstücke befinden, als festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 sowie als Hochwassergefahrenfläche *HQextrem* klassifiziert. Nach der Definition der Fachbehörde werden amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden. Gemäß der Definition der Fachbehörde zeigt die Darstellung von Hochwassergefahrenflächen *HQextrem*, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind. 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 Wohngrundstück Heimstraße 29 befindet sich in einem vorherrschend von Wohnanwesen geprägten Ortsbereich des rund 2.200 Einwohner zählenden Gemeindeteils Sassanfahrt, in direkter Nachbarschaft der örtlichen Sportanlage, und liegt etwas zurückgesetzt von der Heimstraße, in so genannter zweiter Reihe. Die Heimstraße verläuft entlang der südwestlichen Grenze des Verkehrsflächen-Grundstücks Fl.Nr. 185/70, das der Zufahrt bzw. dem Zugang zum Wohngrundstück Heimstraße 29 dient. Die bauliche Umgebung ist überwiegend von Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern geprägt. 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. Erwähnenswert ist die Nähe des Wohngrundstücks Fl.Nr. 185/69 zur lokalen Sportanlage, da in diesem Zusammenhang – zumindest zeitweise – mit entsprechenden Immissionen zu rechnen sein könnte.

### **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 durchge-

führt. Die Ermittlung des Verkehrswerts setzt die materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie Nutzungen voraus.

### **Erschließungszustand**

Das zu bewertende Wohngrundstück Fl.Nr. 185/69 gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen für das Wohngrundstück Fl.Nr. 185/69, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung sowie Abwasser in das öffentliche Kanalnetz. Darüber hinaus verläuft eine Gasleitung des regionalen Energieversorgungsunternehmens im Untergrund der Heimstraße, so dass grundsätzlich eine entsprechende Anschlussmöglichkeit besteht. Die Zufahrt bzw. der Zugang zum Wohngrundstück erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche Heimstraße aus kommend über das Verkehrsflächengrundstück Fl.Nr. 185/70. 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 und Nutzungsmöglichkeit zum Wertermittlungsstichtag**

Das zu bewertende Wohngrundstück Heimstraße 29, Fl.Nr. 185/69 der Gemarkung Sassanfahrt, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Zweifamilienhaus nebst Garagegebäude bebaut. Die Erdgeschosswohnung des Wohngebäudes ist zum Wertermittlungsstichtag leer stehend bzw. ungenutzt. Die Dachgeschosswohnung wird vom Antragsgegner zu 4) lt. Beschluss zu Wohnzwecken genutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Es bestehen zum Wertermittlungsstichtag, so die mündliche Auskunft der am Ortstermin Beteiligten, keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse. Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 185/69 bildet zusammen mit dem 1/2-Miteigentumsanteil am Verkehrsflächengrundstück Fl.Nr. 185/70 eine wirtschaftliche Einheit, da hierdurch die Zufahrt bzw. der Zugang gesichert ist.

### **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:

**A) Wohngebäude****Typ und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise grenzseitig errichtetes, unterkellertes Zweifamilienwohnhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage. Das Garagengebäude (B) ist an die südöstliche Wohnhausseite angebaut. Das Wohngebäude wurde gemäß vorliegender Bauantragsunterlagen ursprünglich um 1963/1964 in eingeschossiger Bauweise mit Walmdach errichtet. Der nordwestliche Anbau („Wintergarten“ lt. Bauplan) wurde nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten um 1970 durchgeführt. Eine Änderung der Fassade (Versetzen eines Fensters) erfolgte gemäß Bauplanunterlagen um 1976. Der Kniestockaufbau und der Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohneinheit wurden laut Bauplanunterlagen sowie nach Angabe des Bewohners um 1977 bzw. Anfang/Mitte der 1980er Jahre durchgeführt.

**Gliederung**

Der Hauseingang befindet sich an der südwestlichen Gebäudeseite. Das Wohnhaus weist zwei Wohnungen auf, jeweils gelegen auf der Erdgeschoss- und Dachgeschossetage. Die Erdgeschosswohnung, eine 4-Zimmer-Wohneinheit, verfügt über einen zentral positionierten Flur, ein Badezimmer, eine Küche, ein Esszimmer, einen Abstellraum, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zum nordwestlichen Anbau („Wintergarten“ lt. Planzeichnung). Die Dachgeschosswohnung ist als 3½-Zimmer-Wohneinheit zu beschreiben und gliedert sich in einen mittig positionierten Dielen- und Flurbereich, ein Badezimmer, eine Essküche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, einen kleinen Arbeitsraum (Büro) sowie ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Dachspitzboden. Von der Dachgeschosswohnung aus ist der Zugang zu den zwei Flachdächern (Garage, Anbau) möglich. Auf der Dachspitzbodenetage befinden sich drei ausgebaute Räume. Die beiden Wohnungen sind als abgeschlossene Wohneinheiten im Sinne der Nr. 5 Buchstabe a und b der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen (AVA) gemäß des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohneigentumsgesetzes (WEG) einzustufen. Die Kellergeschossetage weist einfache, zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Heizung, Waschen, Sanitärraum etc.) auf. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung gewisse Abweichungen zwischen dem von der Baubehörde genehmigten Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten.

**Rohbau** (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. lt. Baubeschreibung)

|                        |   |
|------------------------|---|
| Fundamente / Gründung: | Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte  |
| Außenwände:            | überwiegend Massiv- bzw. Mauerwerkswände (Betonhohlblock, Bimshohlblock o. ä.); tlw. Holzfachwerk mit Heraklith-Ausfachung bzw. Ausmauerung |
| Innenwände:            | vorwiegend Massiv- bzw. Mauerwerkswände, tlw. Leichtbau- bzw. Ständerwände  |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Decke:                   | Massiv- bzw. Holzbalkendecken   |
| Treppe:                  | KG-EG: Holztreppe mit Holzgeländer<br>EG-DG: Holztreppe mit Geländer<br>DG-Spitzboden: Holztreppe mit Geländer  |
| Dachform:                | Satteldach mit Schleppdachgaube (Hauptdach);<br>Flachdach (Anbau nordwestlich)  |
| Dachkonstruktion:        | zimmermannsmäßige Holzkonstruktion (Satteldach)   |
| Dachdeckung/-abdichtung: | Falzziegeldeckung (Satteldach); Flachdachabdichtung und Fliesenbelag (Anbau nordwestlich)   |
| Kamin/e:                 | drei einzügige Kamine (2 x Hauptdach; 1 x Anbau nordwestlich); ein Edelstahl-Außenkamin (westlich)  |
| Rinnen, Rohre:           | überwiegend Metallausführung, tlw. Kunststoffausführung   |
| Besondere Bauteile:      | massives Eingangspodest (EG) mit anschließender Terrasse (Fliesenbelag), Massivstufen, Handlauf und Holzgeländer; Überdachung (Vordach/Dachvorsprung) der Terrasse und des Eingangspodests (EG) |

**Ausbau** (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. lt. Baubeschreibung)

|              |   |
|--------------|---|
| Fassade:     | überwiegend Putzfassade mit Anstrich; z. T. Holzfachwerk mit verputztem und gestrichenem Gefache; Fassadensockel abgesetzt  |
| Bodenbeläge: | KG weist überwiegend Fliesenbelag, tlw. Betonboden bzw. Estrichbelag mit Glatstrich auf<br>EG-Wohnung vorherrschend mit Fliesenbelag, tlw. mit Laminatbelag (über Parkett) und Holzboden ausgestattet<br>DG-Wohnung (DG, Spitzboden) vorwiegend mit Fliesenbelag, Laminatbelag und Teppichboden |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Wandverkleidungen/-beläge:         | überwiegend verputzt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten) und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag verkleidet; z. T. Gipskartonplatten mit Hartschaumdämmung an Innenseite von Außenwänden   |
| Decken- / Dachschrägenverkleidung: | vorwiegend verputzt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten) und gestrichen bzw. tapeziert; z. T. Holzprofilbretter bzw. -paneele, Fliesenbelag, Dekorbalken o. ä.   |
| Türen / Tore:                      | Haustürelement mit Strukturglasausschnitt und Vergitterung, innen überwiegend Holztüren (furniert, unterschiedliche Ausführungen, z. T. mit Glasausschnitt) mit Holz- bzw. Metallzargen, z. T. Metalltürelemente (KG)  |
| Fenster:                           | vorherrschend Isolierglasfenster mit 2-fach-Verglasung (mit Holz- bzw. Kunststoffrahmen) und Kunststoff-Rollo, tlw. Dachflächenfenster, einfach verglaste Kellerfenster mit Außengitter  |
| Heizung / Lüftung:                 | Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Festbrennstoff-Zentralheizung (Fabrikat Windhager; Bj. 2020); 3 Pufferspeicher für Warmwasser, 1 Pufferspeicher für Heizung; wandhängende Heizkörper bzw. Fußbodenheizung; Anschlussmöglichkeiten für Einzel-Öfen vorhanden; offener Kamin im Anbau EG<br>Hinweis: keine separaten Verbrauchszähler  |
| Sanitärausstattung:                | KG: Sanitärraum verfügt über Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Dusche, Waschbecken und Badewanne; Waschraum mit zweckmäßigen Waschmaschinen-Anschlüssen ausgestattet<br>EG: Küche mit üblichen Anschlüssen ausgestattet; Badezimmer weist Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken auf<br>DG: Badezimmer weist Badewanne, Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken auf; Küche mit üblichen Anschlüssen ausgestattet<br>Hinweis: keine separaten Verbrauchszähler |
| Elektroinstallation:               | vorwiegend Unterputzinstallation in 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 (insb. Fenster, Dachterrasse) stellenweise mit Verschleiß- bzw. Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassade bzw. Wände teils mit Putzschäden (Risse etc.) bzw. Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken etc.) behaftet
- Fassade (insb. Anbau) und Fassadensockel weisen stellenweise Feuchtigkeitsmerkmale (Putzschäden, Flecken, Ausblühungen, Absandung des Anstrichs etc.) auf
- Fensterbank der westlichen Fensteröffnung (EG Anbau) fehlt
- Decken- und Wandbereiche des nordwestlichen Anbaus (EG) teils mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Putzschäden, Flecken, Ausblühungen, Absandung des Anstrichs etc.) behaftet – mangel- bzw. schadhafte Flachdachabdichtung des Anbaus lt. Auskunft des Bewohners
- Geländer des Flachdachs am nordwestlichen Anbau (EG) größtenteils nicht vorhanden – Sicherheitsmangel!
- Kunststoff-Rollos z. T. löchrig bzw. schadhaft
- WC-Drückerplatte am Unterputzspülkasten (Bad DG) fehlt
- Heizkörper vereinzelt mit Korrosionsmerkmalen behaftet
- diverse Ausbauelemente (Bodenbereiche, Wand- und Deckenverkleidungen, Türen, Sanitärausstattung KG etc.) weisen teils markante Verschleißerscheinungen und teils Reparatur- bzw. Renovierungsbedarf auf
- Oberbodenbelag fehlt im nördlichen Raum des Dachspitzbodens

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, 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.

**Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Die lichte Raumhöhe der Kellergeschossetage von ca. 2,07 m ist als bau-

historische Gegebenheit einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

**Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beurteilen. Das Gebäude weist in Teilbereichen Restarbeiten, Instandhaltungsrückstau (insb. schadhafte Flachdachabdichtung des seitlichen Anbaus) sowie Modernisierungs-/Renovierungsbedarf (z. T. unzeitgemäße Sanitärausstattung) auf.

**B) Garagengebäude**

**Typ, Gliederung und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um ein eingeschossiges, in Massivbauweise grenzseitig errichtetes, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Flachdach. Das Garagengebäude gliedert sich an die südöstliche Wohnhausseite und weist auf der Erdgeschosseta-ge einen von der südwestlichen Seite aus befahrbaren PKW-Garagenstellplatz auf. Das Flachdach ist von der Dachgeschossetage des angegliederten Wohnhauses aus begehbar. Das Garagengebäude wurde gemäß vorliegender Unterlagen um 1976 er-richtet.

**Rohbau** (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. lt. Baubeschreibung/-plan)

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Fundamente/Gründung:     | Betonfundamente; Stahlbetonbodenplatte                     |
| Wände:                   | Massivwände bzw. Mauerwerksbauweise (Bims-hohlblock o. ä.) |
| Decke:                   | Stahlbeton-Massivdecke                                     |
| Dachform:                | Flachdach  |
| Dachkonstruktion:        | Massivdecke als Tragkonstruktion                           |
| Dachdeckung/-abdichtung: | Flachdachabdichtung, Fliesenbelag                          |
| Rinnen, Rohre:           | überwiegend Metallausführung                               |
| Besondere Bauteile:      | Dachterrasse-Geländer, tlw. Massivrüstung; Mon-tagegrube   |

**Ausbau** (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. lt. Baubeschreibung)

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Fassade:                   | Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt |
| Bodenbeläge:               | Beton- bzw. Estrichbelag mit Glattstrich           |
| Wandverkleidungen/-beläge: | verputzt und gestrichen                            |
| Deckenuntersicht:          | Betondecke unterseitig gestrichen                  |
| Türen / Tore / Fenster:    | Holztor; Glasbausteinfenster                       |
| Installation:              | zweckmäßige Elektroinstallation                    |

**Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten**

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise von Witterungsmerkmalen gekennzeichnet
- Fassade weist stellenweise Putzschäden bzw. schadhafte Stellen (Risse etc.) auf
- Oberflächenwasser des Flachdachs wird auf Steildachfläche des benachbarten Gebäudes (Fl.Nr. 185/57) abgeleitet
- Decken- und Wandbereiche teils mit Feuchtigkeitsmerkmale (Flecken, Ausblühungen etc.) behaftet
- Fliesenbelag teils schadhaft (abgelöste Fliesen, Rissbildungen, z. T. Fugen erneuerungsbedürftig etc.)
- Metallteile vereinzelt mit Korrosionsmerkmalen behaftet

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 tlw. auf Augenschein bzw. 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 Hautechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Der Grundrisszuschnitt ist als einfach, zweckmäßig und funktional einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beschreiben. Das Gebäude weist Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf auf.

### **Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 185/69 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Der Hofbereich ist überwiegend mit Betonpflaster befestigt. Vereinzelt bestehen Ausstattungs- bzw. Gestaltungselemente (kleiner Gartenteich, Brunnen). Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Überdachung in Holzbauweise.

Gesamturteil: Die Außenanlage weist einen durchschnittlich bis mäßig gepflegten Zustand auf.

## Verkehrswert

### Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 185/69

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Ergebnis des Ertragswertverfahrens</b>                      | <b>401.000,- EUR</b> |
| <b>Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)</b> | <b>417.000,- EUR</b> |

### Verfahrensergebnis: ½ ME-Anteil an dem Grundstück Fl.Nr. 185/70

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Ergebnis des Vergleichswertverfahrens</b> | <b>9.400,- EUR</b> |
|--|--------------------|

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsanwesen Heimstraße 29 in Sassanfahrt zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2023 als durchschnittlich bis mäßig marktgängig zu beurteilen. Hervorzuheben ist die große Wohnfläche von rd. 216 m<sup>2</sup> (zzgl. Nutz-/Nebenflächen) und die solide Bausubstanz. Der teils anstehende Renovierungs- und Modernisierungsbedarf (ältere Sanitärausstattung etc.) sowie der teils bestehende Instandhaltungsrückstau sind als negative Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Objekts anzuführen. Die beiden Bewertungsobjekte sind als wirtschaftliche Einheit einzustufen, so dass eine gemeinsame Vermarktung empfehlenswert ist. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Heimstraße 29 leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2023 mit geschätzt rd. 417.000,- EUR zu beziffern. Der Verkehrswert für des ½ Anteils am Verkehrsflächen Grundstück Fl.Nr. 185/70 leitet sich direkt aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens ab und wird zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2023 auf rd. 9.400,- EUR geschätzt. Nach Abwägung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird der jeweils ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat eingestuft.

### **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks Fl.Nr. 185/69**

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 1597 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 185/69 der Gemarkung Sassanfahrt, Heimstraße 29, 96114 Hirschaid OT Sassanfahrt, Gebäude- und Freifläche zu 0,0312 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2023, auf gerundet:

# 417.000,- EUR

(in Worten: vierhundsiebzehntausend Euro)

**Verkehrswert (Marktwert) des ½ ME-Anteils an dem Grundstück Fl.Nr. 185/70**

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 1951 eingetragenen ½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 185/70 der Gemarkung Sassanfahrt, Nähe Heimstraße , 96114 Hirschaid OT Sassanfahrt, Verkehrsfläche zu 0,0114 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Vergleichswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2023, auf gerundet:

**9.400,- EUR**

(in Worten: neuntausendvierhundert Euro)

Hinweis: Eintragungen Abt. II des Grundbuchs wurden in der Verkehrswertermittlung wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Maschinen und Anlagen, 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
- Zusammengehörnde Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

### Gebietsgrenze

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

### Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

### Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- Lagebezeichnung mit Hausnummer;  
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,  
bzw. noch nicht gebaut

### Geodätische Grundlage

Amthliches 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)

### Tatsächliche Nutzung

|                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| Industrie- und Gewerbefläche   | Landwirtschaft Grünland |
| 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: Blick auf das Wohngrundstück Fl.Nr. 185/69 von Süd-Westen



Bild 2: Nord-Ansicht