SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SAUER

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

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

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

EXPOSÉ

AZ: 3 K 19/24; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2024 – des 50/100 ME-Anteils am Grundstück Fl.Nr. 158/7der Gemarkung Trieb, Hofacker 2, 96215 Lichtenfels-Trieb

ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	50/100 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 158/7 der Gemarkung Trieb, Hofacker 2, 96215 Lichtenfels-Trieb, Gebäude- und Freifläche zu 673 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, vier Kellerräumen und Garage im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 und rot gekennzeichnet
Bewertungsobjekt/e, Beschreibung:	7-Zimmer-Eigentumwohnung, gelegen im Erdgeschoss; Wohnfläche ca. 160,57 m² zzgl. Nutz- und Nebenflächen KG, Terrasse EG etc., zzgl. Garagenstellplatz (KG) sowie Gemeinschaftsfläche anteilig
Gewerbebetrieb/e:	keine gewerbliche Nutzung
Mieter / Pächter:	EG-Wohnung vermietet
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten:	teils Modernisierung- und Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau
Küche / Zubehör:	Kücheneinbauten (EG) tlw. älter bzw. ohne nennenswerten Zeitwert, 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
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	08.08.2024
Ertragswert:	174.000,- EUR
Sachwert:	212.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	**212.000,- EUR**

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber
Amtsgericht Coburg
Abteilung für Immobiliarzwangsvollstreckung
Ketschendorfer Straße 1
96450 Coburg
Auftrag vom 03.07.2024, Aktenzeichen: 3 K 19/24

Zweck des Gutachtens
Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) des im Grundbuch des Amtsgerichts Lichtenfels von Trieb Blatt 1092 eingetragenen 50/100 Miteigentumsanteils am Grundstück Fl.Nr. 158/7 der Gemarkung Trieb, Hofacker 2, 96215 Lichtenfels-Trieb, Gebäude- und Freifläche zu 673 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, vier Kellerräumen und Garage im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 und rot gekennzeichnet, im Verfahren zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Verwendete Unterlagen
- Amtlicher Lageplan (M 1:1000) mit Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung Coburg
- Grundbuchauszug sowie Teilungserklärung mit Aufteilungsplan vom Grundbuchamt am Amtsgericht Lichtenfels
- Bodenrichtwert aus der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Bodenrichtwertkarte/-liste des Gutachterausschusses des Landkreises Lichtenfels
- Altlastenauskunft vom Landratsamt Lichtenfels
- Aufteilungs- und Bauplanunterlagen vom Miteigentümer zu 3) lt. Beschluss
- Erschließungsauskunft und Angaben zum Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan von der Stadtverwaltung Lichtenfels
- Kauf-/Mietpreissammlung bzw. Marktbericht/e sowie einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur

Die Korrektheit der Angaben, soweit keine augenscheinlichen Abweichungen erkennbar, wird der Gutachtenerstellung zu Grunde gelegt.

Ortsbesichtigung
Besichtigung des o. g. Bewertungsobjekts – Grundstück und Gebäudeteile von innen und außen – am 08.08.2024 durch den unterzeichnenden Sachverständigen. Die Beteiligten wurden im Vorfeld schriftlich über den Ortsbesichtigungstermin in Kenntnis gesetzt. Teilnehmer der Ortsbesichtigung waren die Antragsgegner 1), 2) und 3) laut Beschluss. Es ist anzumerken, dass das Fertigen fotografischer Innenaufnahmen der Erdgeschosswohnung von Seiten des Mieters der Wohnung untersagt wurde.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag
08.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Hofacker 2 als Wohnbaufläche (W) auf.

Bebauungsplan
Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Hofacker 2 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der seit 18.08.1971 rechtskräftige Bebauungsplan „Trieb III".

Denkmalschutz
Der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 158/7 der Gemarkung Trieb 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 Hofacker 2 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 Hofacker 2 ist als nahezu quadratisch geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 158/7 der Gemarkung Trieb steigt von Norden in Richtung Süden an (Nordhang).

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (westlich):	ca.	25 m
Straßen-/Wegefront (südlich):	ca.	26 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca.	25 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca.	26 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten
Gemäß Baubeschreibung handelt es sich beim Baugrund um Bodenklasse Abschn. 224 nach DIN 18300. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 158/7 der Gemarkung Trieb 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 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. 158/7 der Gemarkung Trieb keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist der Bereich, in dem sich das Grundstück Hofacker 2 befindet, gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung, nicht als wassersensibler Bereich klassifiziert.

Immissionen
Das Grundstück Hofacker 2 befindet sich in einem älteren Wohngebiet von Trieb, an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) gering bis zeitweise mäßig belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Die bauliche Umgebung wird vorherrschend von freistehenden Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern geprägt. Nennenswerte Immissionen, die von umliegenden Grundstücken ausgehen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zu vernehmen. Die rund 250 m nördlich des Grundstücks verlaufende Bundesstraße B 173 dient aktuell noch als Ortsdurchgangsstraße und wird zum Wertermittlungsstichtag mäßig bis stärker von LKW- und PKW-Verkehr frequentiert. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass derzeit eine Ortsumgehungsstraße nördlich von Trieb gebaut wird, so dass nach Abschluss dieser Maßnahmen mit einer signifikanten Verringerung des Ortsdurchgangsverkehrs zu rechnen sein wird. Die entlang der westlichen und südlichen Grenze des Grundstücks verlaufende Verkehrsfläche *Hofacker* wird überwiegend von Anliegern des Gebiets frequentiert. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Handwerksbetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Baulastenverzeichnis
Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Erschließungszustand
Das Grundstück Hofacker 2, Fl.Nr. 158/7 der Gemarkung Trieb, 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. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass zum Wertermittlungsstichtag 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 Grundstück Hofacker 2, Grundstück Fl.Nr. 158/7 der Gemarkung Trieb, ist mit einem freistehenden Zweifamilienwohnhaus nebst Garagengebäude bebaut. Der zu bewertende 50/100 Miteigentumsanteil umfasst die im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Räumen der Erdgeschosswohnung (zzgl. KG). Nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten ist die Erdgeschosswohnung zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

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 gemäß Inaugenscheinnahme bzw. vorliegender Planzeichnungen um ein grenzseitig stehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Zweifamilienwohngebäude mit ausgebauter Dachgeschossetage und integriertem Garagenstellplatz. An die nördliche Gebäudeseite ist das Nachbargebäude Hofacker 2a angebaut. Nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten bzw. gemäß vorliegender Unterlagen wurde das Wohngebäude um 1969/1970 errichtet. Um 1988 erfolgte eine Neuerrichtung des Dachstuhls mit Dachausbaumaßnahmen sowie teils bauliche Modifikationen.

Gliederung
Das Wohngebäude weist zwei Wohneinheiten auf, die in der Teilungserklärung jeweils als 50/100-Miteigentumsanteile benannt sind. Das Bewertungsobjekt SE-Nr. 1 umfasst die Erdgeschosswohnung sowie zahlreiche Räume der Kellergeschossetage. Der Eingangsbereich befindet sich auf der Ebene der Kellergeschossetage und ist von der westlichen Seite zu begehen. Die Erdgeschosswohnung SE-Nr. 1 weist laut Mietvertrag sieben Zimmer, eine Küche, einen Flur, ein Badezimmer, einen WC-Raum, einen Balkon sowie eine Terrasse (Loggia) auf. Die Wohneinheiten SE-Nr. 1 und SE-Nr. 2 sind gemäß Teilungserklärung als abgeschlossene Wohneinheiten im Sinne der Nr. 5 Buchstabe a und b der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen (AVA) gemäß des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohneigentumsgesetzes (WEG) einzustufen. Die Kellergeschossetage verfügt laut Aufteilungsplan bzw. Planunterlagen über diverse Gemeinschaftsräume (Heizung, Flur) so-

wie dem Sondereigentum Nr. 1 zugehörige Nutz- und Nebenräume (Garage, Keller- und Sanitärräume). Die zum Bewertungsobjekt zählenden Räume sind, wie bereits dargelegt, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. Bezüglich der Raumaufteilung bzw. -anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelte Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand festgestellt werden konnten.

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

Fundament / Gründung:	Betonbodenplatte, Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerk bzw. Massivwände
Innenwände:	vorwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände
Geschossdecken:	Massivdecke (über KG, EG), Holzbalkendecke (über DG)
Treppen:	Massivtreppe mit Kunststeinbelag, Metallgeländer und Handlauf (KG-EG)
Dachform:	Satteldach (Hauptdach) mit Gaube (südlich)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteindeckung
Kamin/e:	mehrzügiger Kamin (gemauerter Kaminkopf)
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Lichtschächte; Kelleraußentreppe; Terrasse mit Fliesenbelag; Markise; Balkon mit Fliesenbelag und Geländer; Montagegrube (in Garage); Außentreppe mit Massivstufen und Geländer (östlich)

Ausbau SE-Nr.1 (Angaben nach Augenschein –soweit einsehbar– bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fassade:	vorherrschend Putzfassade mit Anstrich; tlw. Holzschalung, Fassadensockel mit Fliesen abgesetzt
Bodenbeläge:	diverse Bodenbeläge, insb. Teppichboden, Laminatbelag, Fliesenbelag, PVC-Belag
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt (bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet) und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag, Holz- bzw. Paneelelementen o. ä. verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorherrschend verputzt bzw. mit Gipskartonplatten (Trockenputz) verkleidet sowie mit Anstrich bzw. Tapete o. ä.; teils mit Holz- bzw. Paneeldecken sowie Dekor-Hartschaumdämmplatten verkleidet
Türen / Tore:	Haustürelement in Metallrahmenkonstruktion mit Strukturglas; innen vorwiegend Holztüren mit Holzzargen, tlw. Metalltürelemente; Garagen-Sectionaltorelement
Fenster:	überwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung und Rollo; tlw. Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung und Außengitter, ältere Holzfenster
Sanitärausstattung:	EG: WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; Badezimmer mit Waschbecken und Badewanne ausgestattet KG: Kellerraum (nordwestlich) mit Küchenanschlüssen ausgestattet; Waschraum mit Waschbecken, Bodengully und Waschmaschinenanschlüssen ausgestattet; Sanitärbereich verfügt über Stand-WC mit Druckspüler, Badewanne, Dusche und Waschbecken
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Fabrikat CTC Bj. 1979; Abig-Brenner); Metall- und Kunststoff-Öltanks; wandhängende Heizkörper
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 stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet
- stellenweise Rissbildung und Abplatzungen etc. am Fliesenbelag der Terrasse EG und des Balkons EG erkennbar (vermutlich Frostschäden o. ä.)
- erhebliche Verschleißmerkmale bzw. schadhafte Stellen am Balkongeländer
- Höhe des Balkongeländers ca. 88 cm / 89 cm (mind. 90 cm erforderlich)
- diverse Ausbauelemente (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen etc.) vereinzelt mit Reparatur-, Renovierungs- bzw. Erneuerungsbedarf behaftet
- Fassadenputz und Fassadensockel weisen vereinzelt Putzschäden (Abplatzungen, Rissbildungen, etc.) auf
- z. T. provisorisch verlegte Elektroleitungen
- EG-Whg. nordwestlich im unfertigen bzw. unbewohnbaren Zustand, es steht eine Reihe von Restarbeiten (Decken- und Wandverkleidungen, Bodenbeläge, Ausbauelemente Sanitär etc.) aus

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. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung
Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und funktional einzustufen. Erwähnenswert ist, dass die lichte Raumhöhe der Kellergeschossetage mit ca. 2,11 m bzw. 2,22 m als etwas niedrig bzw. unzeitgemäß zu beurteilen ist. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil
Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beschreiben. Das Wohngebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstand (schadhafter Balkon usw.) sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (ältere Sanitärausstattung und unzeitgemäße Öl-Zentralheizungsanlage 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 Freifläche ist als Ziergarten mit Rasenfläche, Pflanzbestand und gefliesten Treppenstufen sowie teils Geländestützmauern gestaltet. Die Wegflächen sind teils mit Fliesenbelag, die nördliche Garagenzufahrt nebst Wegfläche mit Betonpflaster angelegt. Der westliche Hofbereich (bzw. Garagenzufahrt SE-Nr. 1) ist mit einer Asphaltdecke befestigt. Im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich eine grenzseitig stehende PKW-Einzelgarage (SE-Nr. 2 lt. Aufteilungsplan) mit vorgelagerter Hofüberdachung und ein Kleingebäude (Schuppen). Das Grundstück ist überwiegend mit einer Grenzmauer und aufstehender Hecke, teils mit Holzzaun eingefriedet.
Gesamturteil:	Der Außenbereich ist zweckmäßig angelegt. Stellenweise besteht Instandhaltungsrückstau bzw. erheblicher Verschleiß an den Außenanlagen-Elementen (z.B. Grenzmauer, Mauerpfeiler).

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	**174.000,- EUR**
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	**212.000,- EUR**

Marktsituation und Besonderheiten
Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsobjekt SE-Nr. 1 – Erdgeschosswohnung bzw. 50/100 Miteigentumsanteil – zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis mäßig marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind die umfangreiche Wohnfläche von rd. 161 m² und die relativ ruhige Ortslage. Als negative Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit wirken sich der bestehende Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (ältere Öl-Zentralheizung, unzeitgemäße Sanitärausstattung etc.) sowie der teils vorhandene Instandhaltungsrückstau (schadhafter Balkon etc.) aus. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts SE-Nr. 1 leitet sich entsprechend der Marktgepflogenheiten aus dem ermittelten Sachwert ab und wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2024 auf rd. 212.000,- EUR geschätzt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung für adäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): 50/100 ME-Anteil am Grundstück Fl.Nr. 158/7
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 Trieb Blatt 1092 eingetragenen 50/100 Miteigentumsanteils am Grundstück Fl.Nr. 158/7 der Gemarkung Trieb, Hofacker 2, 96215 Lichtenfels-Trieb, Gebäude- und Freifläche zu 673 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, vier Kellerräumen und Garage im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 und rot gekennzeichnet, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2024, auf rund:

212.000,- EUR

(in Worten: zweihundertzwölftausend 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

ALKIS® Bayern

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285 — Flurstücksnummer
- 28/3 — Zusammengehörende Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20 — Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

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

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite **U**niversale **T**ransversale **M**ercator-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://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 Anwesen von Süd-Westen

Bild 2: Süd-Ansicht

Bild 3: West-Ansicht des Eingangsbereichs und der Garagenzufahrt SE-Nr. 1 (KG)

Bild 4: Süd-West-Ansicht