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

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 356/1,

Gemarkung Sassanfahrt, Hofäckerstraße 6,

96114 Hirschaid OT Köttmannsdorf

ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsobjekt

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 356/1 der Gemarkung Sassanfahrt, Hofäckerstraße 6, 96114 Hirschaid OT Köttmannsdorf, Gebäude- und Freifläche zu 0,0710 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	Garagengebäude mit DG-Wohnung: freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise grenzseitig errichtetes, nicht unterkellertes Garagengebäude mit einer im Dachgeschoss eingebauten Wohnung; 1 Garagenstellplatz EG zzgl. Nutzfläche; DG-Wfl. ca. 51,41 m² zzgl. Spitzboden, Balkon; Bj. um 1983/1984 in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach; Änderung Garagendaches (Satteldachaufbau) erfolgte um 1993; Ausbau Garagendach zu Wohneinheit um 2000/2001
Gewerbebetrieb/e:	keine Gewerbenutzung
Mieter / Pächter:	keine, zum Stichtag Leerstand
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten:	- tlw. Instandhaltungsrückstau, ausstehende Restarbeiten sowie Renovierungsbedarf - Bebaubarkeit (bauliche Verdichtung) gemäß Vorgabe des Bebauungsplans (Bezeichnung „Öltschen“)
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	15.09.2023
Ertragswert:	210.000,- EUR
Sachwert:	248.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	**248.000,- EUR**

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan weist den Ortsbereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 356/1 befindet, als *Wohnbaufläche (W)* aus.

Bebauungsplan
Für das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 356/1 liegt, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der seit 08.09.1966 rechtskräftige Bebauungsplan „Öltschen".

Denkmalschutz
Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 356/1 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. 356/1 ist nahezu rechteckig geschnitten. Das Gelände des Grundstücks steigt von Norden in Richtung Süden etwas an (Nord-Hang).

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (südlich):	ca.	25 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca.	28 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca.	25 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten
Gemäß Baubeschreibung handelt es sich beim Baugrund um Sand, Kies und Lehm. Nach Auskunft des Landratsamtes Bamberg liegen für das Grundstück Fl.Nr. 356/1 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, Konta-

minationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Überschwemmungsgefährdung
Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das Grundstück Fl.Nr. 356/1 der Gemarkung Sassanfahrt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Eine Einstufung als wassersensibler Bereich ist für das Grundstück, so die Darstellung der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung, nicht gegeben.

Baulastenverzeichnis
Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen
Das zu bewertenden Grundstück Fl.Nr. 356/1 befindet sich in einem Wohngebiet, relativ zentral im Ortsbereich von Köttmannsdorf. Die bauliche Umgebung ist überwiegend von Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern geprägt. Das Grundstück Fl.Nr. 356/1 grenzt mit der südlichen Seite an die Hofäckerstraße, eine vorherrschend von Anliegern des Gebiets frequentierte Wohngebietsstraße. Die rund 100 m Luftlinie südlich des Bewertungsgrundstücks in West-Ost-Richtung verlaufende Staatsstraße St 2260 (Streckenabschnitt Hirschaid - Röbersdorf) wird mäßig bis zeitweise stärker frequentiert. Die Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als überwiegend gering bis zeitweise mäßig zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Bauordnungsrecht
Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt auf Basis des tatsächlichen Gebäudebestandes. Eine Überprüfung hinsichtlich der Genehmigung durch die Baubehörde sowie die Gleichartigkeit des tatsächlichen Gebäudebestandes mit der Genehmigung durch die zuständige Behörde und dem herrschenden Bauordnungsrecht wurde nicht durchgeführt. Die Ermittlung des Verkehrswerts setzt die materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie Nutzungen voraus.

Erschließungszustand
Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 356/1 gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Nach Sach- und Rechtslage fallen zum Wertermittlungsstichtag, so die Aussage der Verwaltungsbehörde, keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung und Nutzungsmöglichkeit zum Wertermittlungsstichtag
Das Bewertungsgrundstück Hofäckerstraße 6, Fl.Nr. 356/1 der Gemarkung Sassanfahrt, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Garagengebäude mit Dachgeschosswohnung bebaut. Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag leer stehend bzw. ungenutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Es bestehen zum Wertermittlungsstichtag, so die mündliche Auskunft der am Ortstermin Beteiligten, kei-

ne Miet- bzw. Pachtverhältnisse. Weitere baulichen Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Errichtung eines Wohnhauses) regelt der gültige Bebauungsplan „Öltschen“.

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:

Garagengebäude mit Dachgeschosswohnung

Typ und Baujahr
Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise grenzseitig errichtetes, nicht unterkellertes Garagengebäude mit einer im Dachgeschoss eingebauten Wohnung. Das Garagengebäude wurde gemäß vorliegender Bauantragsunterlagen ursprünglich um 1983/1984 in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach errichtet. Eine Änderung des Garagendaches (Satteldachaufbau) erfolgte gemäß Bauplanunterlagen um 1993. Der Ausbau des Garagendaches zu einer Wohneinheit wurde laut Bauplanunterlagen um 2000/2001 durchgeführt.

Gliederung
Die Erdgeschossetage weist einen von der südlichen Seite aus befahrbaren PKW-Garagenstellplatz sowie einen Geräteraum, einen Heizungsraum und einen ehemaligen Garagenstellplatz auf, der vor rund zehn Jahren wohnraumähnlich ausgebaut wurde. Die Garagentoröffnung des wohnraumähnlich ausgebauten Garagenstellplatzes wurde zugemauert. Die Dachgeschossetage verfügt über eine abgeschlossene Wohnung mit Diele, Schlafzimmer, Badezimmer, Küche, Balkon sowie Wohn- und Esszimmer mit integrierter Raumspar-Spindeltreppe, die den Zugang zum Dachspitzboden ermöglicht. 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 (Hbl, Poroton, Liapor o. ä.); tlw. Holzfachwerk mit Ausmauerung bzw. Ausfachung
Innenwände:	vorwiegend Massiv- bzw. Mauerwerkswände, tlw. Leichtbau- bzw. Gipskartonwände (DG)
Decke:	Holzbalkendecken (über EG, DG)
Treppe:	EG-DG: geradläufige Holztreppe mit Geländer DG-Spitzboden: Spindeltreppe mit Holzstufen und Holzgeländer
Dachform:	Satteldach; Schleppdachgaube
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteindeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung, tlw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Holzbalkon mit Geländer (auf Stützen); massives Eingangspodest mit umlaufenden Eingangsstufen; Bodenplatte mit Plattenbelag

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

Fassade:	überwiegend Putzfassade mit Anstrich; z. T. Holzfachwerk mit gestrichenem Gefache; Fassadensockel abgesetzt

Bodenbeläge:	EG-Räume vorherrschend mit Fliesenbelag, tlw. mit Laminatbelag ausgestattet; Garagenstellfläche (EG) weist Betonboden bzw. Estrichbelag mit Glattstrich auf DG-Wohnung (DG, Spitzboden) vorwiegend mit Laminatbelag und PVC-Belag ausgestattet
Wandverkleidungen/-beläge:	überwiegend verputzt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten) und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag verkleidet; z. T. Holzfachwerk mit gestrichenem Gefache
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend verputzt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten) und gestrichen bzw. tapeziert; z. T. Fliesenbelag
Türen / Tore:	Haustürelement in Holzausführung mit Glasausschnitten, innen überwiegend Holztüren (z. T. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen, z. T. Metalltürelemente (EG); zweiflügliges Garagentorelement in Holzausführung
Fenster:	vorherrschend Holz-Isolierglasfenster (z. T. mit Holzfensterläden ausgestattet), teils Kunststoff-Isolierglasfenster; tlw. Dachflächenfenster
Heizung / Lüftung:	Öl-Zentralheizung (Fabrikat Buderus; Einbau ca. 1992); Kunststoff-Öltanks; wandhängende Heizkörper
Sanitärausstattung:	EG: Geräteraum mit Waschbecken und Stand-WC mit Aufputzspülkasten ausgestattet DG: Badezimmer weist Badewanne, Dusche, Stand-WC mit Druckspüler und Waschbecken auf; Küche mit üblichen Anschlüssen ausgestattet
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. Balkon) stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassade bzw. Wände weisen teils Putzschäden (Risse etc.) auf

- Fassadensockel weist vereinzelt Feuchtigkeitsmerkmale (Flecken, Ausblühungen, Absandung des Anstrichs etc.) auf
- Erdgeschosswände teils mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Absandung des Anstrichs etc.) behaftet – lt. Auskunft der Beteiligten handelt es sich um ältere Restspuren einer Überschwemmung
- südlicher Teil der Fassade teils unverputzt (zugemauerte Garagentoröffnung)
- diverse Ausbauelemente (Bodenbereiche, Wand- und Deckenverkleidungen etc.) weisen teils markante Verschleißerscheinungen sowie Reparatur- bzw. Renovierungsbedarf auf
- Silikonfugen tlw. erneuerungsbedürftig
- Heizkörper 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, 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. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil
Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beurteilen. Das Gebäude weist in Teilbereichen Restarbeiten, Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf auf.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Das Grundstück Fl.Nr. 356/1 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.
Wege und Flächen, Sonstiges:	Das Grundstück ist straßenseitig überwiegend mit einem Holzzaun eingefriedet. Die Freifläche ist als Ziergarten mit Rasenfläche und Pflanzbestand sowie kleinem Pavillon angelegt. Der Hofbereich ist mit Betonpflaster befestigt. Im nordwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Lagerschuppen in Holzbauweise.
Gesamturteil:	Die Außenanlage weist einen gepflegten Zustand auf.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 356/1

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	**210.000,- EUR**
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	**248.000,- EUR**

Marktsituation und Besonderheiten
Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsobjekt Hofäckerstraße 6 in 96114 Hirschaid OT Köttmannsdorf zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis mäßig marktgängig zu beurteilen. Das Bewertungsgrundstück weist eine relativ große unbebaute Teilfläche auf und es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, gemäß der Vorgaben des gültigen Bebauungsplans (Bezeichnung „Öltschen“) eine Wohnhausbebauung zu realisieren. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Garagengebäude in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau, ausstehende Restarbeiten sowie vereinzelt Renovierungsbedarf aufweist. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 356/1 der Gemarkung Sassanfahrt wird, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwertergebnis, zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2023 auf rd. 248.000,- EUR geschätzt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung für adäquat eingestuft.

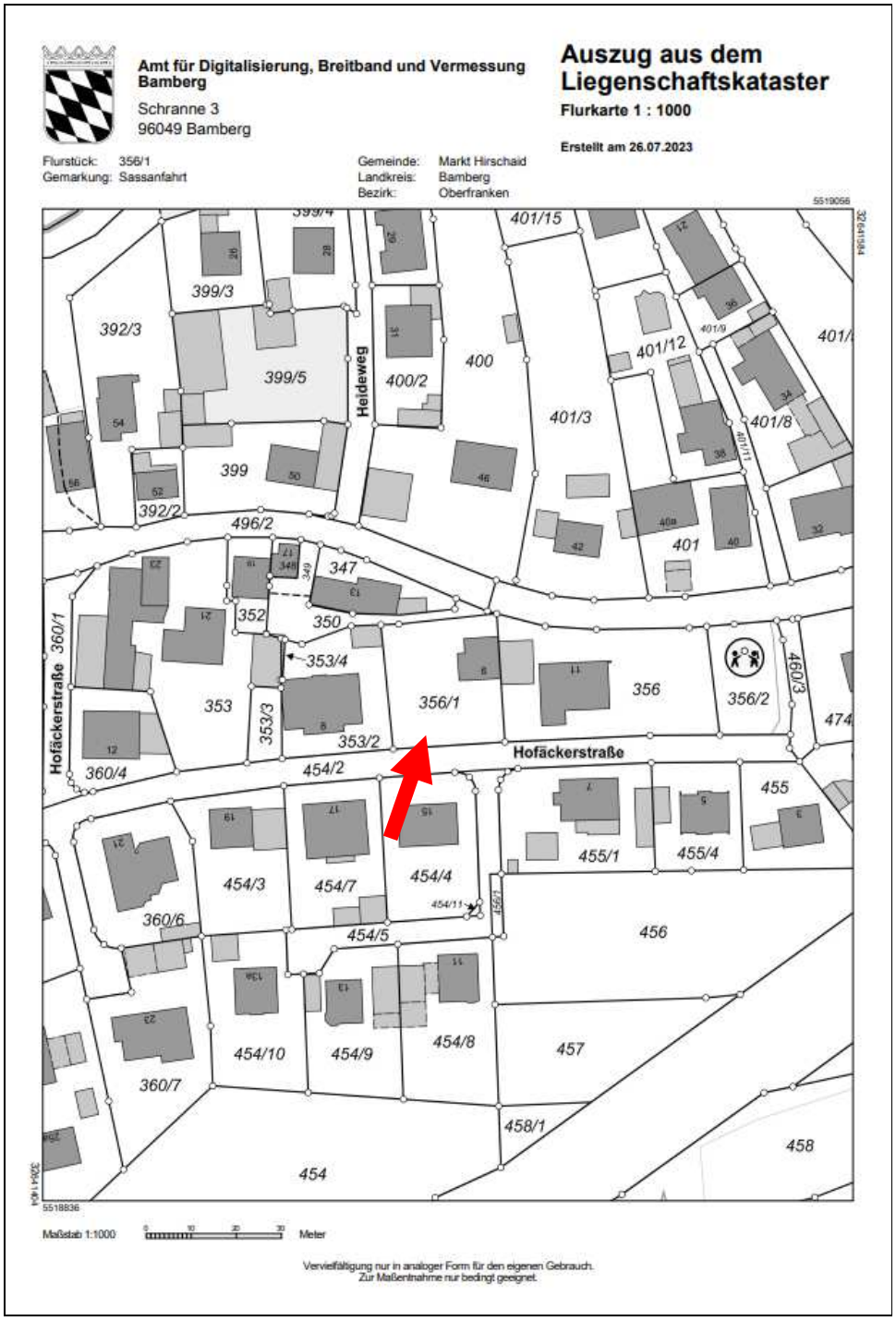
Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks Fl.Nr. 356/1
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg von Sassanfahrt Blatt 1304 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 356/1 der Gemarkung Sassanfahrt, Hofäckerstraße 6, 96114 Hirschaid OT Köttmannsdorf, Gebäude- und Freifläche zu 0,0710 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2023, auf gerundet:

248.000,- EUR

(in Worten: zweihundertachtundvierzigtausend Euro)

7 Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Legende zur Flurkarte

ALKIS® Bayern

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285 — Flurstücksnummer
- 28/3 / 4 — 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

Tatsächliche Nutzung

- Industrie- und Gewerbefläche
- Landwirtschaft Grünland
- Wald
- Gehölz
- Fließgewässer
- Stehendes Gewässer
- Unkultivierte Fläche
- Hafenbecken
- Sumpf
- Moor
- Spielplatz / Bolzplatz
- Wildpark
- Flugverkehr / Segelfluggelände
- P — Parkplatz
- Campingplatz
- Park

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

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 Süden

Bild 2: Süd-West-Ansicht