



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

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

EXPOSÉ

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

AZ: 3 K 25/21; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 15.10.2021 – der Miteigentumsanteile am Grundstück der Gemarkung Küps, Fl.Nr. 76 und Fl.Nr. 77
Schulberg 12, 96328 Küps



ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsobjekt I

SE-Nr. 3

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	39,63/100 Miteigentumsanteil am vereinigten Grundstück, bestehend aus Fl.Nr. 76 der Gemarkung Küps, Schulberg 12, 96328 Küps, Gebäude- und Freifläche zu 0,0358 ha und Fl.Nr. 77 der Gemarkung Küps, Nähe Schulberg, 96328 Küps, Gebäude- und Freifläche zu 0,0163 ha, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss Nr. 3 laut Aufteilungsplan
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	Maisonettewohnung, gelegen im Dachgeschoss (1.OG/Mansarde) und Spitzboden, Wfl. ca. 86,34 m² zzgl. Kfz-Stellplatz (Sondernutzungsrecht); gelegen in einem freistehenden Vierfamilienwohnhaus in Massivbauweise, Bj. um 1998
Gewerbebetrieb/e:	keine
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	kein werthaltiges Zubehör, Inventar etc. vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- in Teilbereichen besteht Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf, z.T. Restarbeiten anstehend
Küche / Zubehör:	Einbauküche, Zeitwert geschätzt ca. 500,- EUR
Energieausweis:	liegt nicht vor (lt. Eigentümer)
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	15.10.2021
Ertragswert:	121.000,- EUR
Sachwert:	131.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	131.000,- EUR



Bewertungsobjekt II

SE-Nr. 4

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	11,89/100 Miteigentumsanteil am vereinigten Grundstück, bestehend aus Fl.Nr. 76 der Gemarkung Küps, Schulberg 12, 96328 Küps, Gebäude- und Freifläche zu 0,0358 ha und Fl.Nr. 77 der Gemarkung Küps, Nähe Schulberg, 96328 Küps, Gebäude- und Freifläche zu 0,0163 ha, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss Nr. 4 laut Aufteilungsplan
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	Maisonettewohnung, gelegen im Dachgeschoss (1.OG/Mansarde) und Spitzboden, Wfl. ca. 29,29 m ² zzgl. Kfz-Stellplatz (Sondernutzungsrecht); gelegen in einem freistehenden Vierfamilienwohnhaus in Massivbauweise, Bj. um 1998
Gewerbebetrieb/e:	keine
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	kein werthaltiges Zubehör, Inventar etc. vorhanden
Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten:	- in Teilbereichen besteht Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf, z.T. Restarbeiten anstehend
Küche / Zubehör:	kein wertrelevantes Zubehör vorhanden
Energieausweis:	liegt nicht vor (lt. Eigentümer)
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	15.10.2021
Ertragswert:	54.000,- EUR
Sachwert:	62.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	62.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des vereinigten Grundstücks, bestehend aus den Flurstücken Nr. 76 und Nr. 77 der Gemarkung Küps, als gemischte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab etwaiger Bauvorhanden dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Grundstücks ist nicht in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG aufgeführt. Ferner ist zu konstatieren, dass sich das Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nr. 76 und Nr. 77 der Gemarkung Küps, nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Das vereinigte Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nr. 76 und Nr. 77 der Gemarkung Küps, gliedert sich in zwei unregelmäßig geformten Teilflächen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen (siehe Lageplan). Das Gelände des Grundstücks steigt von Westen bzw. Nordwesten in Richtung Osten bzw. Südosten etwas an.

Abmessungen Fl.Nr. 76

Straßen-/Wegefront (südöstlich):	ca. 25 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 18 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 20 m

Abmessungen Fl.Nr. 77

Straßen-/Wegefront (nordwestlich):	ca. 28 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 12 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 13 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nr. 76 und Nr. 77 der Gemarkung Küps, 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 darüber hinaus keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie vom baulichen Bestand hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Auffüllungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Parasiten, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Überschwemmungsgefährdung

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für den Bereich, in dem sich das Grundstück befindet, keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist das Grundstück (Fl.Nr. 76 und Fl.Nr. 77) gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht als wassersensibler Bereich eingestuft.

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.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Grundstück Schulberg 12 befinden sich in einem vorherrschend gemischt genutzten Altbereich, östlich der Bundesstraße B 173, rund 120 m südlich der Kirche (siehe Ortsplan in der Anlage). Entlang der Südostgrenze von Fl.Nr. 76 verläuft eine von der Verkehrsfläche Schulberg ausgehende Stichstraße, die vorherrschend von Anliegern des Gebiets frequentiert wird. Das Grundstück befindet sich demnach an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) eher gering belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand

Das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück gilt zum Wertermittlungstichtag als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrts- bzw. Zugangsmöglichkeiten von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Nach Auskunft der Verwaltungsbehörde fallen nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge an. Von Seiten der Verwaltungsbehörde wurde mitgeteilt, dass der Wasserversorger, der

Frankenwaldgruppe, derzeit die Wasserleitungen erneuert. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Die Bewertungsobjekte, Eigentumswohnungen SE-Nr. 3 und SE-Nr. 4, befinden sich auf der Dachgeschoss- und Spitzbodenetage des Vierfamilienhauses Schulberg 12 und werden von der Schuldnerin zu Wohnzwecken genutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft der Schuldner liegen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse vor.

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 vornehmlich verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien bzw. Ausstattungsmerkmale. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen oder ähnliche Untersuchungsmaßnahmen. Die Nennung der Rohbau- und Ausbaumaterialien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gewisse Abweichungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der bauliche Bestand wie folgt dar:

Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Vierfamilienwohnhaus mit ausgebauter Dachgeschoss- und Spitzbodenetage. Das Wohngebäude wurde laut vorliegender Unterlagen bzw. Auskunft der Schuldner um 1998 errichtet und im Jahr 2002 in Sondereigentum aufgeteilt.

Gliederung

Der Eingangsbereich des Mehrfamilienhauses befindet sich an der südwestlichen Gebäudeseite. Das Gebäude verfügt über zwei Wohneinheiten (SE-Nr. 1 und SE-Nr. 2) auf der Erdgeschoss- und Spitzbodenetage sowie zwei Wohneinheiten (SE-Nr. 3 und SE-Nr. 4), die als Maïssonettwohnungen zu bezeichnen sind und sich jeweils über die Dachgeschoss- und Spitzbodenetage erstrecken. Die Eigentumswohnung SE-Nr. 3 weist auf der Dachgeschoss- (1. OG) einen Wohn- und Essraum mit Kochbereich, einen Flur, ein Badezimmer, einen WC-Raum und ein Schlafzimmer sowie auf der Spitzbodenetage einen weiteren Raum (Galerie) auf. Die Eigentumswohnung SE-Nr. 4 gliedert sich in einen auf der Dachgeschoss- etage positionierten Wohn- und Schlafraum mit Küchenanschlüssen nebst Sanitär- raum und einen Spitzbodenraum. Der auf der Erdgeschoss- etage gelegene und von der nordöstlichen Seite aus begehbare Heizraum,

ebenso wie das Treppenhaus, gelten gemäß Aufteilungsplan als Gemeinschaftsräume. Die 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. Für die Wohnungen SE-Nr. 3 und SE-Nr. 4 bestehen Sondernutzungsrechte an den laut Aufteilungsplan bezeichneten Stellflächen Nr. 3 und Nr. 4. Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten.

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

Fundament/Gründung:	Stahlbetonbodenplatte bzw. Betonfundamente
Außenwände:	vorwiegend Massiv- bzw. Mauerwerksbauweise
Innenwände / Stützen:	überwiegend Massiv- bzw. Mauerwerksbauweise
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppe/n:	EG – DG: gewendelte Treppe DG – Spitzboden: Holztreppen mit Geländer
Dachform:	Mansard-Walmdach mit Gauben
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Biberschwanzziegel
Kamin/e:	zwei Kamine; Kaminköpfe eingeblecht
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massive Eingangsstufen; Überdachungsanbauten; Eingangsüberdachung

Ausbau Nr. 3 u. Nr. 4 (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. Unterlagen)

Fassade:	überwiegend Putzfassade mit Anstrich; Fassaden-Sockel und Eckpilaster abgesetzt
Bodenbeläge:	SE-Nr. 3 mit Laminatbelag, Fertigparkett, Fliesenbelag und Korkbelag ausgestattet SE-Nr. 4 mit Fliesenbelag und Laminatbelag ausgestattet
Wandverkleidung:	vorwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; Teilbereiche mit Fliesenbelag bzw. Holzverkleidung ausgestattet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorherrschend mit Holz- bzw. Paneeldecken verkleidet
Türen / Tore:	innen überwiegend Holztürelemente mit Holzzargen
Fenster:	überwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster (tlw. mit Sprossen), Dachflächenfenster
Heizung:	Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung (Fabrikat Viessmann); wandhängende Heizkörper; PE-Öltank; Kaminofen mitunter für Warmwassererzeugung geeignet, gekoppelt mit Zentralheizung (DG; SE-Nr. 3) Hinweis: Verbrauchszähler vorhanden
Elektroinstallation:	vorherrschend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung; tlw. Aufputzinstallation Hinweis: Verbrauchszähler vorhanden
Sanitärausstattung:	SE-Nr. 3: Badezimmer weist Badewanne, Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken auf; Küche verfügt über zweckmäßige Anschlüsse; WC-Raum weist wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken auf SE-Nr. 4: Dusche/WC-Raum weist Dusche, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken auf; Wohnraum verfügt über Küchenanschlüsse (lt. Eigentümer) Hinweis: Verbrauchszähler vorhanden

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise von Witterungseinflüssen gekennzeichnet
- Fassadenputz weist stellenweise Putzschäden (Risse etc.) und Verfärbungen (algenähnlicher Befall etc.) auf
- SE-Nr. 3 weist Wasserschaden auf, Trocknungsarbeiten des Estrichs/Bodens etc. im Gange – lt. Miteigentümerin handelt es sich um einen Leitungswasserschaden, der derzeit von der Versicherung reguliert wird
- Wandputz im Spitzboden (SE-Nr. 3) tlw. schadhaft (Rissbildung etc.)
- Fliesen tlw. schadhaft bzw. erneuerungsbedürftig
- Dusche (SE-Nr. 4) mit erheblichen Verschleißerscheinungen 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 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, das 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, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beurteilen. Das Gebäude weist vereinzelt Instandhaltungsrückstau bzw. Renovierungsbedarf auf.

Außenanlagen

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

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche des Grundstücks ist überwiegend mit einer Asphaltdecke, teils mit Granitpflaster, Betonpflastersteine und Waschbetonplatten befestigt. Entlang der nordöstlichen Grenze verläuft ein Holzzaun. Den Wohnungen SE-Nr. 3 und SE-Nr. 4 ist jeweils das Sondernutzungsrecht an den entsprechend bezifferten Kfz-Stellplätzen lt. Planbeilage der Notarurkunde vom 22.12.2005, URNr. 1427/2005 zugewiesen.

Gesamturteil: Der Außenbereich ist als durchschnittlich gepflegt zu beurteilen.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: SE-Nr. 3

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	121.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens	131.000,- EUR

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: SE-Nr. 4

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	54.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens	62.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand sind die Bewertungsobjekte – Eigentumswohnungen SE-Nr. 3 und SE-Nr. 4 – zum Wertermittlungstichtag als durchschnittlich marktgängig zu beurteilen. Hervorzuheben ist die solide Bauweise und der gepflegte Zustand des Anwesens. Es besteht allerdings in Teilbereichen Instandhaltungs- und Pflegerückstand. Der Verkehrswert der Bewertungsobjekte wird aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt SE-Nr. 3 (39,63/100-Miteigentums-anteil) ist der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag mit geschätzt rd. 131.000,- EUR zu beziffern. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts SE-Nr. 4 (11,89/100-Miteigentumsanteil) beträgt zum Wertermittlungstichtag geschätzt rd. 62.000,- EUR. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale werden die ermittelten Verkehrswerte als marktdäquat erachtet.

Verkehrswert (Marktwert): Sondereigentum Nr. 3

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Kronach von Küps Blatt 3027 eingetragenen 39,63/100 Miteigentumsanteils am vereinigten Grundstück, bestehend aus Fl.Nr. 76 der Gemarkung Küps, Schulberg 12, 96328 Küps, Gebäude- und Freifläche zu 0,0358 ha und Fl.Nr. 77 der Gemarkung Küps, Nähe Schulberg, 96328 Küps, Gebäude- und Freifläche zu 0,0163 ha, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss Nr. 3 laut Aufteilungsplan, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 15.10.2021, auf rund:

131.000,- EUR

(in Worten: einhunderteinunddreißigtausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Sondereigentum Nr. 4

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Kronach von Küps Blatt 3028 eingetragenen 11,89/100 Miteigentumsanteils am vereinigten Grundstück, bestehend aus Fl.Nr. 76 der Gemarkung Küps, Schulberg 12, 96328 Küps, Gebäude- und Freifläche zu 0,0358 ha und Fl.Nr. 77 der Gemarkung Küps, Nähe Schulberg, 96328 Küps, Gebäude- und Freifläche zu 0,0163 ha, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss Nr. 4 laut Aufteilungsplan, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2021, auf rund:

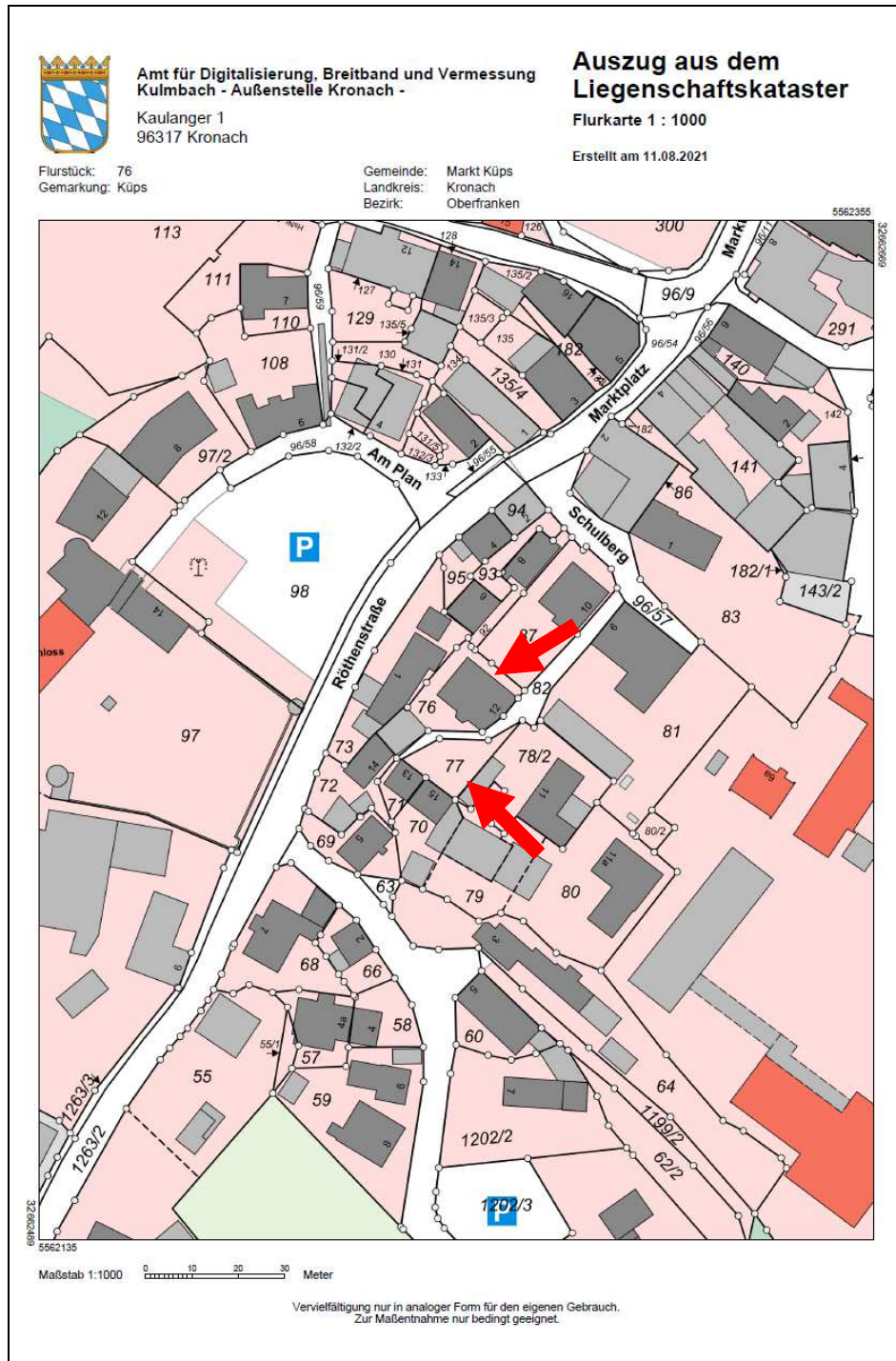
62.000,- EUR

(in Worten: zweiundsechzigtausend Euro)

Hinweis: Die Belastungen Abt. II wurden in der Ermittlung wertmäßig außer Acht gelassen. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Zubehör bzw. Kucheneinbauten etc. wurden im Verkehrswert ebenso nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine Bauteiluntersuchungen (Brandschutz, Statik, Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Die Angabe der Flächen- bzw. Raummaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. 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
	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

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM
 Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80
 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;
 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender
 Zonenangabe
 5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

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

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof
	Landwirtschaft Ackerland
	Landwirtschaft Grünland
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
	Wald
	Gehölz
	Fließgewässer
	Stehendes Gewässer
	Unkultivierte Fläche
	Hafenbecken
	Sumpf
	Moor
	Spielplatz / Bolzplatz
	Wildpark
	Flugverkehr / Segelfluggelände
	Parkplatz
	Campingplatz
	Park

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter
<https://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 Wohngebäude von Süd-Westen



Bild 2: Süd-Ost-Ansicht



Bild 3: Nord-Ost-Ansicht



Bild 4: Nord-Ost-Ansicht Fl.Nr. 77