



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

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

EXPOSÉ

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

AZ: 3 K 25/23; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2023 – des ½ ME-Anteils am Grundstück
Fl.Nr. 62 der Gemarkung Reundorf, Grundfelder Straße 17,
96215 Lichtenfels-Reundorf; Gewerbeeinheit SE-Nr. 3



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	½ Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 62 der Gemarkung Reundorf, Grundfelder Straße 17, 96215 Lichtenfels-Reundorf, Gebäude- und Freifläche zu 776 m², verbunden mit Sondereigentum an den Gewerberäumen im Erdgeschoss, den Kellerräumen im Kellergeschoss sowie der Doppelgarage, Nr. 3 laut Aufteilungsplan und rot eingezeichnet
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohn- und Geschäftsgebäude:</u> Gewerbeinheit SE-Nr. 3 erstreckt sich über die Erdgeschosssetage und der Teilunterkellerung und wurde zuletzt zu Produktions- und Verkaufszwecken eines Bäckereibetriebs genutzt; Nfl. ca. 254,01 zzgl. Nfl. KG etc.; Errichtung BA I (Altbau) ca. Ende der 1940er Jahre (um 1948), bauliche Modifikationen (Anbau) in den 1950er Jahren durchgeführt; Umbaumaßnahmen wurden in den 1990er Jahre durchgeführt</p> <p><u>B) Garagengebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Garagengebäude mit nutzbarem Satteldach; EG: 2 Kfz-Stellplätze (= SE-Nr. 3) zzgl. Dachboden; Bj. ca. 1993</p>
Gewerbebetrieb/e:	z.Zt. keine gewerbliche Nutzung, Leerstand
Mieter / Pächter:	nicht vermietet (Leerstand) lt. Eigentümer
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine nennenswerte Betriebseinrichtung vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- In Teilbereichen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau u. Restarbeiten
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör vorhanden
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	02.06.2023
Ertragswert:	250.000,- EUR
Sachwert:	271.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	250.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 62 als gemischte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 62 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 62 der Gemarkung Reundorf 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 Bewertungsgrundstück 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 Fl.Nr. 62 der Gemarkung Reundorf ist als unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks verläuft relativ eben.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 62

Straßen-/Wegefront (östlich):	ca.	32 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca.	32 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca.	25 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Gemäß Baubeschreibung ist beim Baugrund von Bodenklasse III auszugehen. Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das Grundstück Fl.Nr. 62 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 Bodenkonta-

mination 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

Eine Einstufung als Überschwemmungsgebiet ist für das Grundstück Fl.Nr. 62 nach der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht gegeben. Das Grundstück Fl.Nr. 62 liegt jedoch gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Diese Standorte werden von Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, durch zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern sowie durch zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation – so die Definition des Bayerischen Landesamtes für Umwelt – ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt SE-Nr. 3 – ½ Miteigentumsanteil an einem Grundstück mit Wohn- und Geschäftshausbebauung – befindet sich in einem gemischt bebauten Ortsbereich, relativ zentral im dörflich geprägten Lichtenfelser Stadtteil Reundorf (ca. 550 Einwohner), rund vier Kilometer südwestlich des Stadtzentrums gelegen. Die Grundfelder Straße grenzt östlich an das Grundstück Fl.Nr. 62. Die angrenzende Verkehrsfläche wird überwiegend mäßig bis zeitweise stärker frequentiert. Das Grundstück befindet sich in einen von Verkehrslärm mäßig belasteten Bereich. Nennenswerte Immissionen, die von umliegenden Grundstücken ausgehen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zu vernehmen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Erschließungszustand

Das Grundstück Grundfelder Straße 17, Fl.Nr. 62 der Gemarkung Reundorf, 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. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Lichtenfels sind für das Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand keine Herstellungs- oder Erschließungs-

beiträge zu erwarten. Der Bewertung wird somit 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 Bewertungsobjekt, 1/2-Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 62, Grundfelder Straße 17, umfasst zum Wertermittlungsstichtag die seit vielen Jahren als Bäckereibetriebsstätte mit Verkaufsladen genutzten Gewerberäume eines Wohn- und Geschäftshauses, die im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sind. Zum Wertermittlungsstichtag besteht Leerstand, d.h. das Bewertungsobjekt wird derzeit nicht gewerblich genutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft des Schuldners bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

Rechtliche Gegebenheiten

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen nicht feststellbar.

Gebäude und Außenanlagen

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

A) Wohn- und Geschäftsgebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Inaugenscheinnahme bzw. vorliegender Planzeichnungen um ein freistehendes, ein-/zweigeschossiges, massives, teilweise unterkellerte Wohn- und Geschäftsgebäude mit ausgebauter Dachgeschossetage. Das Wohn- und Geschäftsgebäude wurde nach Auskunft des Eigentümers in mehreren Bauabschnitten errichtet. Die Errichtung des ersten Bauabschnitts (Altbau) erfolgte laut Hinweis des Eigentümers Ende der 1940er Jahre (um 1948). In den 1950er Jahren wurden bauliche Modifikationen (Anbau) durchgeführt, so die Auskunft des Eigentümers. Im Laufe der Zeit erfolgten in Teilbereichen diverse Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen. Bauliche Modifikationen bzw. Umbaumaßnahmen wurden gemäß vorliegender Bauplanunterlagen sowie nach Auskunft des Eigentümers in den 1990er Jahren durchgeführt.

Gliederung

Das Wohn- und Geschäftsgebäude gliedert sich laut Aufteilungsplan in eine Gewerbeinheit, die sich über die Erdgeschossetage und der Teilunterkellerung erstreckt und

zu Produktions- und Verkaufszwecken eines Bäckereibetriebs konzipiert wurde, sowie in zwei Wohneinheiten, die sich im Ober- und Dachgeschoss befinden. Das Bewertungsobjekt, der ½ Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 62, umfasst die laut Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Räume, die zu Produktions-, Lager- und Verkaufszwecken eines Bäckereibetriebs dienen. Die Gewerbeinheit Nr. 3 sowie die Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2 gelten als abgeschlossen 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). Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

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

Fundament / Gründung:	Betonboden bzw. Stampf-/Betonfundamente
Außenwände:	vorherrschend Mauerwerk bzw. Massivwände
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	KG-EG: Massivstufen mit Handlauf
Dachform:	Satteldach; Gauben
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Terrasse mit Plattenbelag, Massivtreppenstufen, Geländer und Handlauf; Überdachungsanbau-Konstruktion; Markise

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

Fassade:	teils Putzfassade mit Anstrich, teils Plattenverkleidung (ggf. asbesthaltig), teils Profilblechverkleidung; Fassadensockel z.T. abgesetzt
Bodenbeläge:	überwiegend mit Fliesenbelag, tlw. mit Laminatbelag ausgestattet
Wandverkleidung:	teils verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, tlw. Holzverkleidung; zahlreiche Teilbereiche (insb. Produktion) mit Fliesenbelag
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	überwiegend mit Holz- bzw. Paneelverkleidungen gestaltet, tlw. verputzt und gestrichen
Türen / Tore:	Ladeneingangstürelement in Kunststoffrahmenausführung mit Isolierverglasung; innen überwiegend mit Holztüren und Holzzargen; tlw. Metalltüren/Metalltore bzw. Falttore
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung; tlw. Kunststoff-Rollo
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Standort: Erdgeschoss); wandhängende Heizkörper; Erd-Öltank Hinweis: lt. Eigentümer keine separaten Verbrauchszähler vorhanden
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausstattung, tlw. Aufputzinstallation Hinweis: lt. Eigentümer keine separaten Verbrauchszähler vorhanden
Sanitärausstattung:	zweckmäßige Anschlüsse und Sanitärgegenstände (Spülenanschlüsse, Urinal, WC, Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss etc.) Hinweis: lt. Eigentümer keine separaten 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 mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassade weist stellenweise Risse, Absandung des Anstrichs, Flecken, Verfärbungen etc. sowie teils Restarbeiten (Putz, Anstrich bzw. Verkleidung o.ä.) auf
- Fassadenplatten-Verkleidung tlw. schadhafte
- Kellerwände teils mit Feuchtigkeitsmerkmale (Flecken, Verfärbungen etc.) behaftet – ggf. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- Wärmerückgewinnungs-Technik (KG) veraltet und funktionslos, Warmwasserspeicher nicht aktiv (lt. Hinweis des Eigentümers)
- Bodenbeläge tlw. von markanten Verschleißmerkmalen gezeichnet
- diverse Ausbauelemente (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Fenster- und Türelemente, Sanitärausstattung, Haustechnik-Installationen etc.) weisen z.T. erhebliche Verschleißerscheinungen sowie Reparaturbedarf auf
- Stromleitungen müssten lt. Hinweis des Eigentümers bei einer Nachnutzung komplett neu verlegt werden, da bislang gesamtes Stromnetz nicht getrennt
- Terrasse (Eingangsbereich) reparaturbedürftig sowie mit Restarbeiten 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 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 erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und einfach einzustufen. Die vorhandenen Bäckereiräumlichkeiten entsprechen nicht den zeitgemäßen Anforderungen, die heutzutage für moderne Bäckereibetriebsstätten erforderlich sind. Die Drittverwendungsfähigkeit der Gewerbeeinheit ist als eingeschränkt zu beurteilen.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als mäßig zu beschreiben. Das Wohn- und Geschäftsgebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstand sowie

Modernisierungs- und Renovierungsbedarf auf. Darüber hinaus stehen vereinzelt Restarbeiten aus.

B) Garagengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit nutzbarer Dachgeschossetage zu beschreiben. Das Garagengebäude weist auf der Erdgeschossetage zwei von Osten aus befahrbare Kfz-Stellplätze auf. Der zu einfachen Abstell- und Lagerzwecken nutzbare Dachraum ist über eine an der Fassade angebrachte Metalleiter und Zugangs-konstruktion erreichbar. Hinsichtlich des Grundrisszuschnitts wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Das Bewertungsobjekt umfasst die beiden Kfz-Stellplätze der Erdgeschossetage, die im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichnet sind. Das Garagengebäude wurde laut vorliegender Unterlagen in den 1990er Jahren bzw. um 1993 errichtet.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente; Betonboden
Wände:	Mauerwerk bzw. Massivwände
Deckenkonstruktion:	Massivdecke (über EG)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Leiterzugang-Anbau (zu Dachboden)

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	Fliesenbelag (EG)
Wandverkleidungen/-beläge:	überwiegend verputzt und gestrichen (EG)
Decken- /Dachschrägenverkleidung:	Betondecke, unverkleidet (EG); Dachschräge unverkleidet
Türen / Tore / Fenster:	Garagen-Schwingtor mit Antrieb; Metalltürelemente, Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung
Elektroinstallation:	Aufputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen vereinzelt Witterungs- und Verschleißmerkmale auf
- Wandbereiche weisen vereinzelt Flecken und Verfärbungen auf
- Ausbauelemente teils mit 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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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 etc. sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumlufte ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Gesamturteil

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

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 62 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen. Gemäß Aktenlage bzw. Hinweis des Eigentümers ist ein unterirdischer Erd-Heizöltank vorhanden.
- Wege und Flächen, Sonstiges: Die Wege- und Stellplatzflächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die nördliche Freifläche ist überwiegend mit Betonpflaster bzw. Plattenbelag befestigt. Teils besteht ein kleiner Überbau eines Wasserbeckens vom nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 63. Die westliche Grundstücksseite ist mit einem Metallzaun eingefriedet.
- Sondernutzungsrechte: Das Bewertungsobjekt SE-Nr. 3 verfügt über das Sondernutzungsrecht an drei Kfz-Stellplätzen, die im Aufteilungsplan gelb gekennzeichnet und mit den Ziffern 1, 2 und 4 markiert sind.
- Gesamturteil: Der Außenbereich ist zweckmäßig angelegt, weist jedoch vereinzelt Pflegerückstand auf.

Verkehrswert**Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: ½ ME-Anteil an Fl.Nr. 62, SE-Nr. 3**

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	250.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	271.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt SE-Nr. 3 – Gewerbeinheit / Bäckerei – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungstichtag als mäßig, eher schwer marktgängig einzustufen. Die Drittverwendungsfähigkeit der Gewerbeimmobilie ist als eingeschränkt zu werten. Die Bausubstanz ist als solide einzustufen. Der in Teilbereichen anstehende Renovierungs- und Modernisierungsbedarf sowie der teils vorhandene Instandhaltungsrückstau sind als negative Faktoren im Hinblick auf die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts anzuführen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts SE-Nr. 3 leitet sich aus dem Resultat des Ertragswertverfahrens ab und ist zum Wertermittlungstichtag mit geschätzt rd. 250.000,- EUR zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): ½ ME-Anteil am Grundstück Fl.Nr. 62; SE-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 Lichtenfels von Reundorf Blatt 400 eingetragenen ½ Miteigentumsanteils am Grundstück Fl.Nr. 62 der Gemarkung Reundorf, Grundfelder Straße 17, 96215 Lichtenfels-Reundorf, Gebäude- und Freifläche zu 776 m², verbunden mit Sondereigentum an den Gewerberäumen im Erdgeschoss, den Kellerräumen im Kellergeschoss sowie der Doppelgarage, Nr. 3 laut Aufteilungsplan und rot eingezeichnet, abgeleitet aus dem ermittelten Resultat des Ertragswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, zum Wertermittlungstichtag 02.06.2023, auf rund:

250.000,- EUR

(in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro)

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 Lagerferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM
 Bezugsystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GR580 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 Anwesen von Nord-Osten



Bild 2: Ost-Ansicht



Bild 3: Nord-Ansicht der Garage



Bild 4: Süd-Ost-Ansicht