




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 30/24; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wert-
ermittlungstichtag 14.02.2025 – des Grundstücks Fl.Nr. 472/3
der Gemarkung Grub am Forst, Waldstraße 12,
96271 Grub am Forst



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 472/3 der Gemarkung Grub am Forst, Waldstraße 12, 96271 Grub am Forst, Gebäude- und Freifläche zu 707 m²
Bewertungsobjekt/e, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit teilweise ausgebauter Dachgeschosssetage; Wfl. EG/KG ca. 142,65 m² zzgl. Nutz-/Nebenfl. DG, KG; Bj. um 1975/1976</p> <p><u>B) Garagengebäude:</u> eingeschossiges, massives, unterkellertes Garagengebäude mit Flachdach; EG: 1 PKW-Stellplatz, KG: Nutzfläche; Bj. um 1975/1976</p>
Gewerbebetrieb/e:	keine gewerbliche Nutzung
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<p>- teils Modernisierung- und Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau und Pflegerückstand</p> <p>- nicht alle Räume einsehbar (vollständige Innenbesehtigung wurde nicht gewährt-Risikoabschlag)</p>
Küche / Zubehör:	EG: Kücheneinbauten, Zeitwert, geschätzt rd. 6.000 EUR; Hinweis: Zeitwert nicht im Verkehrswert enthalten
Energieausweis:	liegt lt. Eigentümer nicht vor
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft der Behörde
Denkmalschutz:	keine Denkmalschutz-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	14.02.2025
Ertragswert:	218.000,- EUR
Sachwert:	252.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	247.000,- EUR (nach Risikoabschlag)

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Waldstraße 12 als Wohnbaufläche (W) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Waldstraße 12 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der rechtskräftige Bebauungsplan „Pechhütte“.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 472/3 der Gemarkung Grub am Forst 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 Waldstraße 12 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 Waldstraße 12 ist als unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 472/3 der Gemarkung Grub am Forst fällt zum Süden hin ab (Süd-Hang-Grundstück).

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (nordwestlich):	ca. 23 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 34 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 22 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 472/3 der Gemarkung Grub am Forst derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der beteiligten Parteien 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. 472/3 der Gemarkung Grub am Forst keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist der Bereich, in dem sich das Grundstück Waldstraße 12 befindet, gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung, nicht als wassersensibler Bereich klassifiziert.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Grundstück Waldstraße 12 befindet sich in einem älteren Wohngebiet des Gemeindehauptorts Grub am Forst, an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) überwiegend gering belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Die entlang der nordwestlichen Seite des Grundstücks verlaufende Waldstraße wird überwiegend von Anliegern des Gebiets frequentiert. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von freistehenden Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern geprägt. Nennenswerte Immissionen, die von umliegenden Grundstücken ausgehen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zu vernehmen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Handwerksbetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand

Das Grundstück Waldstraße 12, Fl.Nr. 472/3 der Gemarkung Grub am Forst, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Laut Auskunft der Verwaltungsbehörde ist davon auszugehen, dass zum Wertermittlungstichtag keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungstichtag

Das Bewertungsgrundstück Waldstraße 12, Grundstück Fl.Nr. 472/3 der Gemarkung Grub am Forst, ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst Garage bebaut. Das zu bewertende Wohnanwesen wird vom Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Gemäß mündlicher Auskunft des Eigentümers bestehen zum Wertermittlungstichtag keine Miet- und 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) Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Inaugenscheinnahme bzw. vorliegender Planzeichnungen um ein freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit teilweise ausgebauter Dachgeschossetage. Das Wohngebäude ist mit der nördlichen Seite in den Geländehang integriert, so dass der südliche Teil der Kellergeschoss- bzw. Untergeschossetage einen ebenerdigen Zugang ermöglicht. Nach Auskunft des Eigentümers bzw. gemäß vorliegender Unterlagen wurde das Wohngebäude um 1975/1976 errichtet.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der nordwestlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschossetage eine Diele mit Treppenaufgang, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Esszimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie einen WC-Raum auf. Die Dachgeschossetage verfügt laut Hinweis des Eigentümers über einen ausgebauten Raum, der im Zuge der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war. Ein Teil der Dachgeschossetage ist unausgebaut und zu simplen Lager- und Abstellzwecken nutzbar. Auf der Untergeschoss- bzw. Kellergeschossetage befinden sich zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Lagerraum, Hobby, Sanitärraum, Heizungsraum etc.). 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:	überwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände
Geschossdecken:	Massivdecke (über KG), Holzbalkendecken (über EG)
Treppen:	KG-EG: freitragende Kunststein-Treppe mit Metallgeländer EG-DG: freitragende Kunststein-Treppe mit Metallgeländer
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	zweizügiger Kamin, eingelechter Kaminköpfe
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massives Waschbeton-Eingangspodest mit Waschbetonstufe; Lichtschächte; auskragender Stahlbetonbalkon mit Fliesenbelag und Geländer; Terrassen-Unterkonstruktion (Betonplatte; UG); Eingangsüberdachung und seitlicher Wetterschutz (Eingang Kellergeschoss); Außen-Massivtreppe (Waschbetonstufenkonstruktion) mit Handlauf; Wand-Verbindungselemente (zwischen Haus und Garage) mit Rundbogentüröffnung und Türelement

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

Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	diverse Bodenbeläge, insb. Teppichboden, Fliesenbelag, Holzparkettboden o.ä., tlw. Estrich ohne Oberbodenbelag
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag o.ä. verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorherrschend verputzt bzw. mit Gipskartonplatten (Trockenputz o.ä.) verkleidet sowie mit Anstrich bzw. Tapete; teils mit Hartschaum-Dekorplatten o.ä. verkleidet
Türen / Tore:	Haustürelement (EG) mit Seitenteil in Leichtmetallrahmenkonstruktion mit Strukturglasausschnitt; seitliches Eingangstürelement (UG) in Leichtmetallrahmenkonstruktion mit Strukturglasausschnitt; innen vorherrschend Holztüren (furniert; tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen; tlw. Metalltürelemente vorhanden
Fenster:	überwiegend Leichtmetall-Fensterelemente mit Isolierverglasung; z.T. Kunststoff-Rollo; z.T. einfach verglaste Metallrahmen-Kellerfenster mit Außengitter, Dachflächenfenster
Sanitärausstattung:	KG (UG): Sanitärraum verfügt über Dusche, Waschbecken, Bodengully, Waschmaschinenanschluss und Stand-WC mit Aufputzspülkasten EG: Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; WC-Raum verfügt über wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken; Badezimmer weist Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken auf
Heizung:	Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung (Kessel Fabrikat Buderus G 115, Bj. 1997); kellergeschweißter Öltank (Fassungsvermögen ca. 7.500 l; Bj. 1976; Standort: KG Garage); wandhängende Heizkörper

Elektroinstallation: vorwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. 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 teils mit markanten Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassadenputz weist zahlreiche Putzschäden (Abplatzungen, Rissbildungen, Flecken, Absandung des Anstrichs etc.) auf
- Ortgang-Dachziegelabschluss stellenweise schadhaft
- diverse Wandbereiche (KG) stellenweise mit erheblichen Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken, Verfärbungen, Absandung des Anstrichs etc.) bzw. schadhaften Stellen behaftet - vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit o.ä.
- Deckenuntersicht und Wandecke des Sanitärraums zur Außenwand (KG) weist erhebliche Schimmel- und Stockfleckenbildung auf
- Fliesenbelag des Balkons stellenweise schadhaft (Rissbildung etc.)
- schadhafter Anstrich der Balkonuntersicht sowie vereinzelte Betonabplatzungen – ggf. mangelhafte Abdichtung der Oberseite
- Rollo z.T. reparaturbedürftig
- Heizkörper-Thermostatventil im Schlafzimmer (EG) fehlend
- Sanitär-Silikonfugen bzw. Fliesenfugen teils erneuerungsbedürftig
- Isolierglas der Fensterelemente z.T. milchig bzw. eingetrübt
- Anstrich der Dachrinnen-Fallrohre teils schadhaft

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, einfach und funktional einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beschreiben. Das Wohngebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstand sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (ältere Sanitärausstattung, unzeitgemäße energetische Eigenschaften etc.) auf.

B) Garagengebäude

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist als eingeschossiges, massives, unterkellertes Garagengebäude mit Flachdach zu beschreiben. Das Garagengebäude weist auf der Erdgeschosssetage einen von der Nordwestseite aus befahrbaren PKW-Stellplatz auf. Die Kellergeschossetage ist mit der Kellergeschossetage des Wohngebäudes baulich verbunden und verfügt über einen Öl-Tankraum sowie einen von der südöstlichen Seite aus begehbaren Geräteraum. Nach Auskunft des Eigentümers bzw. gemäß vorliegender Unterlagen wurde das Garagengebäude um 1975/1976 errichtet.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, Betonbodenplatte
Wände / Stützen:	Massivbauweise
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Stahlbeton-Massivdecke als Tragkonstruktion
Dacheindeckung/-abdichtung:	Bitumenbahnabdichtung o.ä.
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung

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

Fassade:	Putzfassade mit Anstrich, Fassadensockel abgesetzt
Bodenbelag:	Beton- bzw. Zementestrich mit Glattstrich
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen
Decken-/Dachuntersicht:	vorherrschend verputzt bzw. gestrichen
Türen / Tore:	Metall-Garagenschwinger, Glasbausteinfenster; Metalltürelement (KG)
Elektro-Installation:	baujahrsübliche, zweckmäßige Elektroinstallation in Aufputzverlegung

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten

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

- Außenbauteile bzw. Fassade weisen vereinzelt Witterungsmerkmale auf
- Fassade stellenweise schadhaft (Putzschäden etc.)
- Wandbereiche stellenweise mit markanten Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken, Verfärbungen, Absandung des Anstrichs etc.) bzw. schadhaften Stellen behaftet - vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit o.ä.
- Anstrich des Dachrinnen-Fallrohrs teils schadhaft

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, technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und funktional einzustufen. 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 bis mäßig einzustufen. Das Gebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf 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 im Wesentlichen als Ziergarten mit Grasbewuchs und Pflanzbestand (Bäume, Sträucher etc.) gestaltet. Die Hof- und Wegflächen sind überwiegend mit Betonpflaster befestigt.

Gesamturteil: Der Außenbereich ist zweckmäßig angelegt. Es besteht erheblicher Pflegerückstand.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	218.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	252.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt – Wohnanwesen Waldstraße 12 in 96271 Grub am Forst – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als mäßig marktgängig einzustufen. Der in Teilbereichen bestehende Renovierungs- und Modernisierungsbedarf (insb. veraltete Sanitärausstattung und Gebäudetechnik, unzeitgemäße energetische Eigenschaften) sowie der kostenintensive Instandhaltungsrückstau (Feuchtigkeitsschäden etc.) sind als negative Faktoren im Hinblick auf die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts anzuführen. Erwähnenswert ist, dass eine vollständige Innenbesichtigung nicht gewährt wurde, so dass ein Risikoabschlag von geschätzt zwei Prozent für erforderlich erachtet wird. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist, nach Abzug eines Risikoabschlags in Höhe von zwei Prozent, zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 mit geschätzt rd. 247.000,- EUR (252.000,- EUR abzgl. 2 % = 246.960,- EUR) zu beziffern. Die Recherche hat ergeben, dass ähnliche Immobilientypen in der Region mit rd. 1.500,- bis 2.000,- EUR/m² Wfl. angeboten werden. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 472/3

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 Coburg von Grub am Forst Blatt 3056 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 472/3 der Gemarkung Grub am Forst, Waldstraße 12, 96271 Grub am Forst, Gebäude- und Freifläche zu 707 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, nach Abzug eines Risikoabschlags, zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025, auf rund:

247.000,- EUR

(in Worten: zweihundertsiebenundvierzigtausend Euro)

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Legende zur Flurkarte



Flurstück

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Zusammengehörige Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemerkter 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
- 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://a.bayern.de/ALKIS_Legende oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Norden



Bild 2: Süd-Ansicht



Bild 3: Süd-Ost-Ansicht



Bild 4: West-Ansicht