



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 33/22; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2022 – des ½-ME-Anteils am Grundstück

Fl.Nr. 241 der Gemarkung Marktzeuln, Neuburg 10,

96275 Marktzeuln (Wohnhaus)



## ZUSAMMENFASSUNG

<b>BEWERTUNGSOBJEKT</b>	<b>½-Miteigentumsanteil an</b>
Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 241 der Gemarkung Marktzeuln, Neuburg 10, 96275 Marktzeuln, Gebäude- und Freifläche zu 122 m², 1/1 Gemeinderecht
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Wohngebäude</u> : grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, in Mischbauweise (Holzfachwerk-/Massivbau) errichtetes, teilweise unterkellertes Wohngebäude mit nutzbarer Dachgeschosssetage; Wfl. EG+OG ca. 130 m² zzgl. Nutz-/Nebenfläche Teilkeller, Dachboden; Gebäudebaujahr unbekannt, Errichtung lt. Unterlagen in der ersten Hälfte des 18. Jh., in den 1970/1980er Jahren wurden laut Aktenlage diverse Renovierungsmaßnahmen durchgeführt
Gewerbebetrieb/e:	keine bekannt
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse bekannt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten:	- in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau - Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden (Risikoabschlag wurde berücksichtigt)
Küche / Zubehör:	keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung durchgeführt
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	keine Einstufung als bauliches Einzeldenkmal; jedoch Lage innerhalb eines Denkmal-Ensembles
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	07.10.2022
Ertragswert:	84.000,- EUR (gesamt)
Sachwert:	89.000,- EUR (gesamt)
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>40.000,- EUR (1/2-Miteigentumsanteil, nach Risikoabschlag)</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Planungsrechtliche Merkmale**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstück FI.Nr. 241 als gemischt genutzte Baufläche (M) aus.

#### **Bebauungsplan / Sanierungsgebiet**

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück FI.Nr. 241 befindet, existiert nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB. Weiterhin liegt das Grundstück – so die Auskunft der Verwaltungsbehörde – im Sanierungsgebiet „Ortskern Marktzeuln“. Ergänzend hierzu wird auf die Satzung in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

#### **Denkmalschutz**

Die Recherche hat ergeben, dass für den baulichen Bestand kein Eintrag als bauliches Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalschutzliste besteht. Ferner ist zu konstatieren, dass eine Zugehörigkeit zu einem Denkmal-Ensemblebereich gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG besteht. Die Bezeichnung lautet: „Ortskern Marktzeuln“ (Aktenummer E-4-78-144-1). Gemäß Recherche liegt das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines als Bodendenkmal klassifizierten Bereichs.

### **Sonstige Grundstücksmerkmale**

#### **Grundstückszuschnitt und Topographie**

Die Form des zu bewertenden Grundstücks FI.Nr. 241 ist als nahezu trapezförmig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks verläuft relativ eben.

#### **Grundstücksabmessungen FI.Nr. 241**

Straßen-/Wegefront (nördlich):	ca. 8 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 13 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 10 m

#### **Baugrund, Schadstoffe und Altlasten**

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das zu bewertende Grundstück FI.Nr. 241 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.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Der Flusslauf der Rodach befindet sich rd. 70 m südlich des Bewertungsgrundstücks. Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für den Bereich, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, ist gemäß dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* jedoch als wassersensibler Bereich eingestuft. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. 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 ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

### **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 Bewertungsgrundstück befindet sich in einem zentrumsnahen, gemischt genutzten Ortsbereich von Marktzeuln. Die bauliche Umgebung ist überwiegend von gemischt genutzten Grundstücken sowie Wohnanwesen geprägt. Direkt entlang der nördlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks verläuft die Straße Neuburg, eine überwiegend von Anliegern frequentierte Ortsstraße. Die Verkehrsimmissionen sind daher im Wesentlichen als gering zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

### **Erschließungszustand**

Das Grundstück Neuburg 10 (Fl.Nr. 241) gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen gemäß Recherche entsprechende Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz und Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Nach Auskunft der Verwaltungsbehörde fallen nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- und Verbesserungsbeiträge bzw. Herstellungskosten an. Erwähnenswert ist, dass gemäß Mitteilung der Verwaltungsbehörde noch eine Schlussabrechnung für ältere Straßenbaumaßnahmen aussteht, jedoch ohne Zahlungsverpflichtung.

tung. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

### **Gemeinderecht**

Laut Auskunft der Verwaltungsbehörde ist zu dem im Grundbuch eingetragenen 1/1 Gemeinderecht nichts bekannt. Zudem besteht im Ort keine Rechtlergemeinschaft, so die Auskunft der Verwaltungsbehörde. Von Seiten des Schuldners wurde hierzu ebenfalls keine Hinweise bzw. Auskünfte erteilt. Das im Grundbuch eingetragene 1/1 Gemeinderecht ist nach sachverständiger Einschätzung somit als wertlos anzusehen.

### **Nutzung zum Wertermittlungsstichtag**

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 241, Neuburg 10, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Wohnhaus bebaut. Eine Innenbesichtigung wurde von Seiten der Schuldnerin nicht ermöglicht. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Es wird zu Grunde gelegt, dass das Anwesen zum Wertermittlungsstichtag leer stehend bzw. ungenutzt ist.

### **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:

### **Wohngebäude**

#### **Typ und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um ein grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, in Mischbauweise (Holzfachwerk-/Massivbau) errichtetes, teilweise unterkellertes Wohngebäude mit nutzbarem Dachraum. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt. Gemäß vorliegender Unterlagen wurde das Gebäude in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts errichtet. In den 1970/1980er Jahren wurden laut Aktenlage diverse Renovierungsmaßnahmen durchgeführt.

#### **Gliederung**

Der Eingangsbereich besteht an der nördlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist laut vorliegender Unterlagen auf der Erdgeschosssetage einen Vorplatz (Windfang), einen Flur mit Treppenaufgang, einen Abstellraum, einen Bad/WC-Raum, ein

Wohnzimmer, eine Küche und einen Ladenraum auf. Die Obergeschossetage verfügt gemäß vorliegender Unterlagen über vier Zimmer und einen Flur. Der Dachraum eignet sich für einfache Abstell- und Lagerzwecke. Die Teilunterkellerung ist gemäß vorliegender Unterlagen durch eine Bodenluke zu begehen und als Kriechkeller zu beschreiben. Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die Bauplanzeichnungen bzw. Grundriss-Zeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

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

Fundament / Gründung:	Stampf-, Stein- bzw. Betonfundamente
Außenwände:	vorherrschend Holzfachwerk mit Ausfachung, tlw. Mauerwerk bzw. Massivwände
Innenwände:	überwiegend Holzfachwerk mit Ausfachung, tlw. Mauerwerk bzw. Massivwände
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	geradläufige Treppen (lt. Grundriss-Zeichnung)
Dachform:	Sattel- bzw. Walmdach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin, gemauerter Kaminkopf
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Teilkeller (Kriechkeller)

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

Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel teils mit Fliesenbelag abgesetzt
----------	--

Bodenbeläge:	keine Aussage möglich
Wandverkleidung:	keine Aussage möglich
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	keine Aussage möglich
Türen / Tore:	Eingangstürelemente in Holz Ausführung mit Glasausschnitten, sonst keine Aussage möglich
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung, tlw. Kunststoff-Rollo; z. T. Holzfenster, Dachflächenfenster
Sanitärausstattung:	keine Aussage möglich
Heizung:	keine Aussage möglich
Elektroinstallation:	keine Aussage möglich

#### **Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten**

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

- Fassade bzw. Außenbauteile vereinzelt mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassade weist Rissen, Abplatzungen etc. auf

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, 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 rich-

tet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein Energieausweis ist auf Grund der Lage in einem Denkmal-Ensemble nicht erforderlich.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die laut Aktenlage bestehende Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, einfach und eingeschränkt zweckmäßig einzustufen. Das Gebäude weist laut vorliegender Planzeichnungen so genannte „Durchgangszimmer“ bzw. „gefangene Räume“ auf. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist daher gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – im Wesentlichen als solide zu beschreiben. Zum Pflegezustand respektive zu etwaig vorhandenen Baumängeln und Bauschäden bzw. Restarbeiten kann auf Grund der nicht gewährten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

### **Außenanlagen**

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 241 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen.
- Wege und Flächen, Sonstiges: Der Freifläche weist teils Grasbewuchs, teils Betonpflasterbelag auf. Das Grundstück ist an der östlichen Seite mit einem Holzzaun eingefriedet.
- Gesamturteil: Der Außenbereich ist zweckmäßig gestaltet.

## Verkehrswert

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 241

<b>Ergebnis des Ertragswertverfahrens</b>	<b>84.000,- EUR</b>
<b>Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)</b>	<b>89.000,- EUR</b>

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Das Bewertungsobjekt – 1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 241 – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als mäßig bis schwer marktgängig einzustufen. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht ermöglicht wurde und die Ermittlung des Verkehrswerts somit auf Basis der Aktenlage und der Außenbesichtigung erfolgte. Eine Berücksichtigung etwaig vorhandener baulicher Mängel und Schäden sowie Restarbeiten im Innenbereich etc. war somit nicht möglich. In diesem Zusammenhang wird folglich ein Risikoabschlag von geschätzt 10 % für erforderlich erachtet. Der Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 241 leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist nach Abzug des Risikoabschlags mit geschätzt rd. 80.000,- EUR (Sachwert 89.000,- EUR abzgl. 10 % Risikoabschlag = 80.100,- EUR) zu beziffern. Der zu bewertende 1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 241 beträgt folglich geschätzt 40.000,- EUR (80.000 x 1/2). Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmalen ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

### **Verkehrswert (Marktwert): 1/2-Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 241**

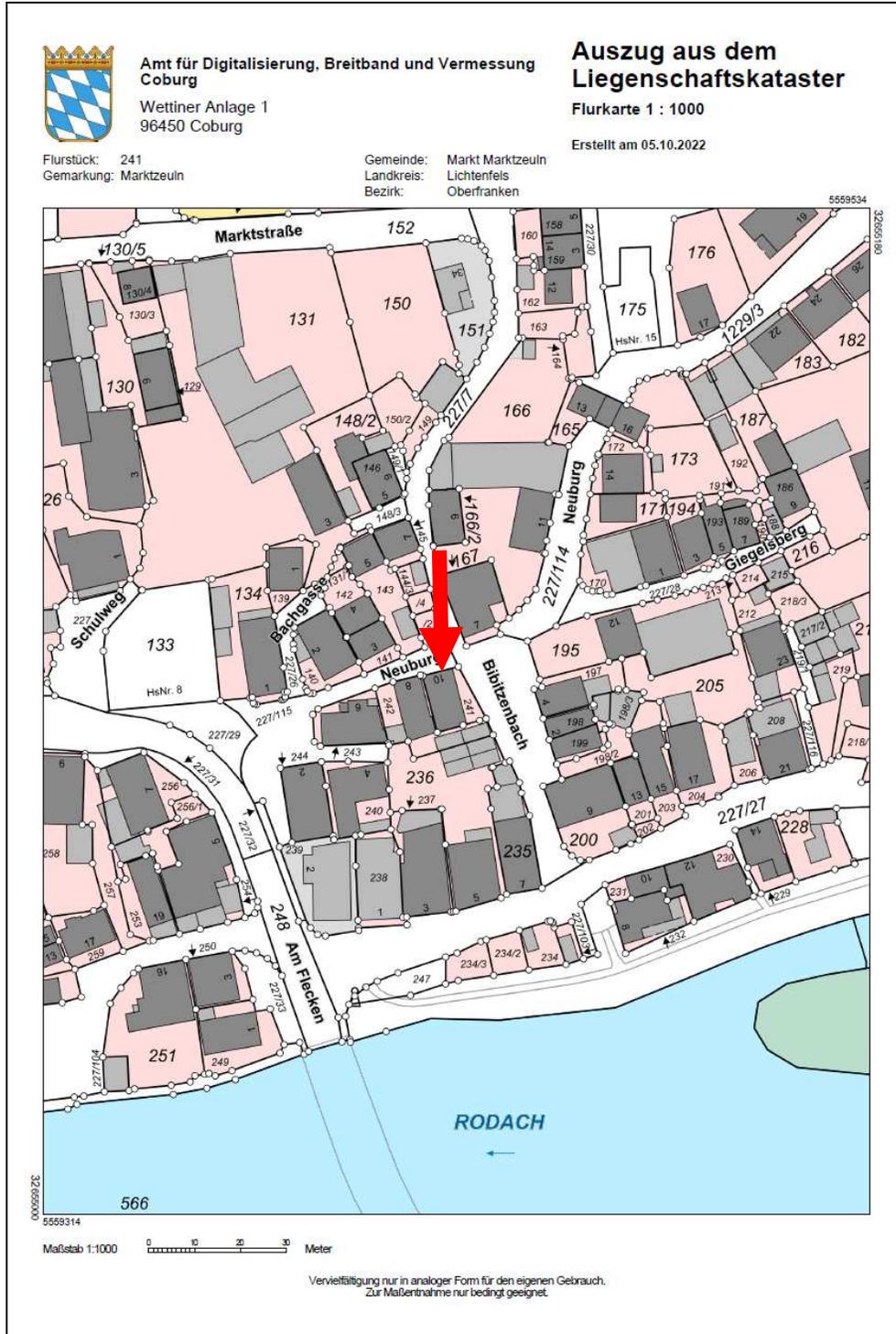
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Lichtenfels von Marktzeuln Blatt 1139 eingetragenen 1/2 Miteigentumsanteils am Grundstück Fl.Nr. 241 der Gemarkung Marktzeuln, Neuburg 10, 96275 Marktzeuln, Gebäude- und Freifläche zu 122 m<sup>2</sup> - 1/1 Gemeinderecht -, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, nach Abzug eines Risikoabschlags, zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2022, auf rund:

# 40.000,- EUR

(in Worten: vierzigtausend Euro)

# Anlagen

## Lageplan (ohne Maßstab)



## Legende zur Flurkarte



### Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörnde 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 Anwesen von Süd-Osten



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht