



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 62/23; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wert-
ermittlungstichtag 08.05.2024 – des Grundstücks Fl.Nr. 500/6
der Gemarkung Lichtenfels, Frankenstr. 3,
96215 Lichtenfels (2 Wohnhäuser)



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 500/6, Frankenstraße 3, 96215 Lichtenfels, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 0,0510 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>A) Wohngebäude I (Vorderhaus):</u> freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes, massives Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss; Wfl. ca. 132,90 m² zzgl. Nutzfläche KG, Spitzboden; Baujahr um 1931 <u>B) Wohngebäude II (Hinterhaus):</u> freistehendes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes, massives Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigen Geräteraumanbau mit Flachdach; Wfl. ca. 137,55 m² zzgl. Nfl.; Baujahr um 2000/2001
Gewerbebetrieb/e:	nicht vorhanden
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten:	- in Teilbereichen Baumängel, Bauschäden, Restarbeiten vorhanden - Modernisierungs-/Renovierungsbedarf - Innenbesichtigung des Vorderhauses war nicht möglich – Risikoabschlag wurde berücksichtigt - direkte Lage an Bahnlinie (Immissionen!)
Hausverwaltung:	keine
Küche / Zubehör:	Kücheneinbauten (Hinterhaus) veraltet Aussage zu Vorderhaus nicht möglich
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	besteht nicht
Energieausweis:	nicht vorhanden
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	08.05.2024
Ertragswert:	207.000,- EUR
Sachwert (marktangepasst):	235.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	212.000,- EUR (nach Risikoabschlag)

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 500/6 als gemischt genutzte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 500/6 befindet, existiert nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 500/6 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 Fl.Nr. 500/6 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalsbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Das Grundstück Fl.Nr. 500/6 ist nahezu rechteckig geschnitten (siehe Lageplan). Das Gelände des Grundstücks verläuft im Wesentlichen eben.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 500/6

Straßen-/Wegefront (südlich):	ca. 19 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 28 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 18 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Laut vorliegender Baubeschreibung handelt es sich beim Baugrund um Bodenklasse III. Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 500/6 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

Gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung (Bayern-Atlas) befindet sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 500/6 weder in einem wassersensiblen Bereich noch in einem als Überschwemmungsgebiet klassifizierten Bereich.

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 Fl.Nr. 500/6 befindet sich in einem vorwiegend von Wohnnutzung geprägten Ortsbereich, in kurzer Entfernung zur Bahnüberführung. Die an die südliche Seite des Grundstücks angrenzende Verkehrsfläche, eine asphaltierte Stichstraße ohne Wendehammer, wird im Wesentlichen von den Anliegern frequentiert. Die Frankenstraße verläuft rund 30 Meter östlich des Bewertungsgrundstücks in Nord-Süd-Richtung. Die daraus resultierenden Verkehrsimmissionen sind als gering bis mäßig einzustufen. Auf Grund der direkten Lage an der Bahnlinie Bamberg – Hof (Entfernung ca. 15 m) ist allerdings mit erheblichen Immissionen zu rechnen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand

Das Grundstück Fl.Nr. 500/6 gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Gas, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Nach Auskunft der Verwaltungsbehörde fallen nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine weiteren Erschließungs-, Verbesserungsbeiträge bzw. Herstellungskosten an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Grundstück Fl.Nr. 500/6 weist zwei aneinander gebaute Einfamilienhäuser auf. Das als Altbau-Einfamilienhaus zu bezeichnende Vorderhaus wird zum Wertermittlungsstichtag von der Berechtigten des Grundbuch Abt. II Nr. 4 eingetragenen Leibge- dings zu Wohnzwecken genutzt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung eine Innenbesichtigung des Vorderhauses nicht ermöglicht wurde. Das als Anbau-Einfamilienhaus zu bezeichnende Hinterhaus ist

zum Wertermittlungsstichtag leer stehende bzw. ungenutzt. Nach Auskunft des Eigentümers 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) Wohngebäude I (Vorderhaus)

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes, massives Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. An die nördliche Gebäudeseite des als Vorderhaus zu bezeichnenden Altbaus gliedert sich das Hinterhaus (Wohngebäude II) an. Das Wohngebäude wurde nach Auskunft des Eigentümers um 1931 errichtet.

Gliederung

Der Eingangsbereich des Wohnhauses befindet sich hofseitig, an der südlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschosssetage einen Windfang, einen WC-Raum, einen Flur, ein Arbeitszimmer, ein Wohnzimmer, eine Essküche und eine Speisekammer auf. Die Obergeschosssetage gliedert sich in drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und einen Flur. Die Dachgeschosssetage weist zwei ausgebauten Zimmer auf. Mittels einer Raumpartreppe ist der Zugang vom großen Dachgeschossraum aus zum darüber liegenden Dachspitzboden, der zu einfachen Lager- und Abstellzwecken nutzbar ist, möglich. Das Kellergeschoss verfügt über diverse Nutz- und Nebenräume, die vorrangig zu Lagerzwecken dienen. Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die Zeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Zuge der im Jahr 2016 durchgeführten Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen den Bauplanzeichnungen und dem tatsächlichen baulichen Bestand festgestellt werden konnten.

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

Fundamente / Gründung: Beton- bzw. Stampfundamente, Betonboden

Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk (vorwiegend)
Geschossdecken:	Massivdecke über KG, sonst Holzbalkendecken
Treppe/n:	KG-EG: Massivtreppe EG-OG: Holztreppe mit Holzgeländer OG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer DG-SpiB: Holzstiege
Dachform:	Walmdach, Gaube (straßenseitig)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, gedämmt
Dachdeckung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin, gemauerter Kaminkopf
Rinnen, Rohre:	vorwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest mit Massivstufen

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

Fassade:	vorwiegend Putzfassade, Sockel abgesetzt
Bodenbeläge:	EG verfügt über Holzparkett, Kunststeinplatten, Fliesenbelag OG weist Teppichboden, PVC-Belag, Fliesenbelag auf DG mit Teppichboden ausgestattet KG verfügt über Betonboden mit Glattstrich bzw. Betonestrich
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag (Sanitärräume u. a.) bzw. mit Profilholzbrettern verkleidet
Decken / Dachschrägen:	Holz- bzw. Paneelverkleidungen sowie Polystyrol- bzw. Kunststoff--Dekorplatten, tlw. verputzt und gestrichen bzw. tapeziert

Türen / Tore:	Hauseingangstüre in Leichtmetallkonstruktion mit Strukturglasausschnitt; innen vorwiegend Holztüren (unterschiedliche Ausführungen) mit Holzzargen; tlw. Türen in Metallausführung
Fenster:	vorwiegend Kunststoff- bzw. Holz-Isolierglasfenster (unterschiedliche Ausführungen), tlw. Kunststoff-Rollo; vereinzelt Glasbausteinfenster; Dachflächenfenster
Heizung:	Beheizung im Erdgeschoss mittels Gas-Ofen, tlw. mit Elektro-Heizer (einige Räume ohne Beheizmöglichkeit); Beheizung im Ober- und Dachgeschoss vorwiegend mittels Gas-Therme, wandhängende Heizkörper, vereinzelt Elektro-Radiator
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung, tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	EG: Küche weist zweckmäßige Anschlüsse für Spüle und Waschmaschine sowie ein Waschbecken auf; WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Aufputzspülkasten (Raum ohne Waschbecken) OG: Badezimmer 1 verfügt über Badewanne, Dusche und Waschbecken; Badezimmer 2 weist Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Badewanne, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss auf DG: Küchenanschluss vorhanden Warmwassererzeugung mittels Gas-Therme (Standort: Badezimmer 2)

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Fenster etc.) stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassade weist teils schadhafte Stellen (Absandung des Oberputzes, Putzschäden etc.) auf
- Wandbereich im Kellergeschoss an mehreren Stellen mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Putzschäden, Absandung des Anstrichs etc.) behaftet – vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit; lt. Eigentümer sind Flecken auf ehemaligen Wassertank, dessen Ursache zwischenzeitlich behoben wurde, zurückzuführen
- massive Kellerdecke im Bereich des Anschlussraums provisorisch mit Holzpfählen gestützt
- Verglasung der Haustüre defekt
- Gastherme im Badezimmer 1 schadhaft
- Kellertreppe ohne Handlauf (Sicherheitsmangel)

- Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenverkleidungen teils mit erheblichen Nutzungs- und Verschleißmerkmalen sowie defekten Stellen behaftet – umfassender Renovierungs- und Erneuerungsbedarf steht an
- Wandbereich in der Speisekammer mit Verfärbungen, Stockflächen o. ä. behaftet
- Deckenverkleidung (Putzschaden) in der Speisekammer schadhaft
- Fliesenbelag mit Fugen sowie Sanitärgegenstände im Badezimmer 1 (DG) stark abgenutzt bzw. erneuerungsbedürftig
- WC im Badezimmer 2 schadhaft (lt. Eigentümer)
- Heizkörper im Badezimmer 2 stark korrodiert
- ältere Holz-Fensterelemente (DG u. a.) stark verschlissen

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde am 08.05.2024 nicht gewährt. Die Nennung der einzelnen Punkte des Innenbereichs beziehen sich auf die Besichtigung im Jahr 2016 (lt. Schuldner wurden seitdem keine Renovierungs-/Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt). 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 richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, einfach und im Wesentlichen als zweckmäßig zu beschreiben. Die lichten Raumhöhen im Dachgeschoss mit ca. 2,25 m sowie im Kellergeschoss mit ca. 1,89 m sind als bauhistorische Gegebenheiten einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als mäßig bis unzureichend zu beurteilen. Das Gebäude weist umfangreichen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau auf.

B) Wohngebäude II (Hinterhaus)

Typ und Baujahr

Das Bauwerk ist als freistehendes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes, massives Einfamilienhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigem Anbau mit Flachdach, der grenzseitig errichtet wurde, zu beschreiben. An die südliche Seite des als Hinterhaus zu bezeichnenden Wohngebäudes gliedert sich das Vorderhaus (Wohngebäude I) an. Das Wohngebäude wurde nach Auskunft des Eigentümers um 2000/2001 errichtet.

Gliederung

Der Eingangsbereich des Wohnhauses befindet sich hofseitig, an der südlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschosssetage einen Flurbereich mit Treppenaufgang, eine Küche, einen Dusche/WC-Raum, einen weiteren Raum und ein Wohnzimmer auf. Die Obergeschosssetage gliedert sich in ein Elternschlafzimmer, ein Badezimmer, einen Flurbereich und ein Kinderzimmer. Die Dachgeschosssetage verfügt über einen ausgebauten Raum sowie unausgebaute bzw. teilweise ausgebaute Räume. Bezüglich der Raumaufteilung und der Raumzuschnitte wird auf die Zeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass in Teilbereichen gewisse Abweichungen zwischen den genehmigten Bauplanzeichnungen und dem tatsächlichen baulichen Bestand bestehen.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte
Außenwände:	Mauerwerk (Poroton-Ziegelmauerwerk)
Innenwände:	vorherrschend Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecke über EG Holzbalkendecke über OG
Treppe/n:	EG-OG: Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer OG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer
Dachform:	Satteldach, Flachdach (über Anbau)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl (gedämmt)

Dachdeckung/-abdichtung: Betondachsteine auf Lattung und Folie; Flachdachabdichtung (Anbau)

Rinnen, Rohre: Metall- bzw. Kunststoffausführung

Besondere Bauteile: Geländer (desolater Zustand; Flachdachbereich)

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

Fassade: teils verputzt, teils unverputzt

Bodenbeläge: überwiegend mit PVC-, Teppich- bzw. Fliesenbelag ausgestattet, tlw. Kunststeinplatten

Wandverkleidung: vorwiegend verputzt (bzw. Trockenputz, Gipskartonplatten) und gestrichen, Teilbereiche mit Fliesenbelag bzw. Holz-/Paneelverkleidung ausgestattet

Decken / Dachschrägen: vorherrschend Holz-/Paneelverkleidung, tlw. Gipskartonplatten bzw. Anstrich, Dekorplatten

Türen / Tore: Hauseingangstüre in Kunststoffelement mit Glasausschnitt; innen Holztüren mit Glasausschnitt

Fenster: Kunststoff-Isolierglasfenster, tlw. Rollo; z. T. Dachflächenfenster

Sanitärausstattung: EG: Küche mit zweckmäßigen Anschlüssen ausgestattet; Dusche/WC-Raum verfügt über Dusche, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken
OG: Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschlüssen und Stand-WC mit Aufputzspülkasten ausgestattet
DG: teilausgebauter Raum verfügt über Sanitär-Rohinstallation

Heizung: Beheizung und Warmwassererzeugung mittels Gas-Therme (Standort: DG), wandhängende Heizkörper

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als mäßig bis unzureichend zu beurteilen. Das Gebäude weist kostenintensiven Instandhaltungsrückstau, zahlreiche Restarbeiten sowie umfangreichen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf auf.

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 500/6 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanal, Gas etc.) an das öffentliche Netz angeschlossen. Laut Auskunft des Eigentümers bestehen für Vorderhaus und Hinterhaus separate Anschlüsse für Strom, Gas und Wasser. Die Kanalentwässerung läuft auf einen Anschluss, so die Auskunft des Eigentümers.
- Wege und Flächen, Sonstiges: Der Hofbereich des Grundstücks ist vorwiegend mit Granit- bzw. Kopfsteinpflaster befestigt. Der südliche Grundstücksbereich weist vorherrschend Schotterbelag auf. Der nördliche Grundstücksbereich weist eine zum Teil gepflasterte Freifläche sowie Pflanzbestand auf.
- Gesamturteil: Der Außenbereich ist als mäßig gepflegt zu beurteilen. Es lagert vereinzelt Unrat auf dem Grundstück und es besteht erheblicher Pflegerückstand.

Verkehrswert**Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 500/6**

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	207.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	235.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsgrundstück Frankenstraße 3 in Lichtenfels 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 Vorderhauses (Wohngebäude I) nicht ermöglicht wurde und die Ermittlung des Verkehrswerts mitunter auf Basis der Aktenlage und der Außenbesichtigung dieses Gebäudes erfolgte. Hervorzuhebende Faktoren sind die zentrumsnahe Lage und die umfangreiche Wohnfläche der beiden Wohnhäuser von insgesamt rund 270 m². Als nachteilige Faktoren im Hinblick auf die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts sind der umfangreiche Instandhaltungsrückstau, der in Teilbereichen vorhandene Modernisierungsbedarf sowie die anstehenden Restarbeiten anzuführen. Die Innenbesichtigung des Vorderhauses wurde im Zuge der Ortsbesichtigung am 08.05.2024 nicht gewährt. Eine genaue Berücksichtigung etwaiger baulicher Mängel und Schäden sowie Restarbeiten im Innenbereich etc. war somit nicht möglich. In diesem Zusammenhang wird daher ein Risikoabschlag von geschätzt 10 % für erforderlich erachtet. Der Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 500/6 leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist nach Abzug des Risikoabschlags mit geschätzt rd. 212.000,- EUR (Sachwert 235.000,- EUR abzgl. 10 % Risikoabschlag = 211.500,- EUR) zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmalen ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 500/6

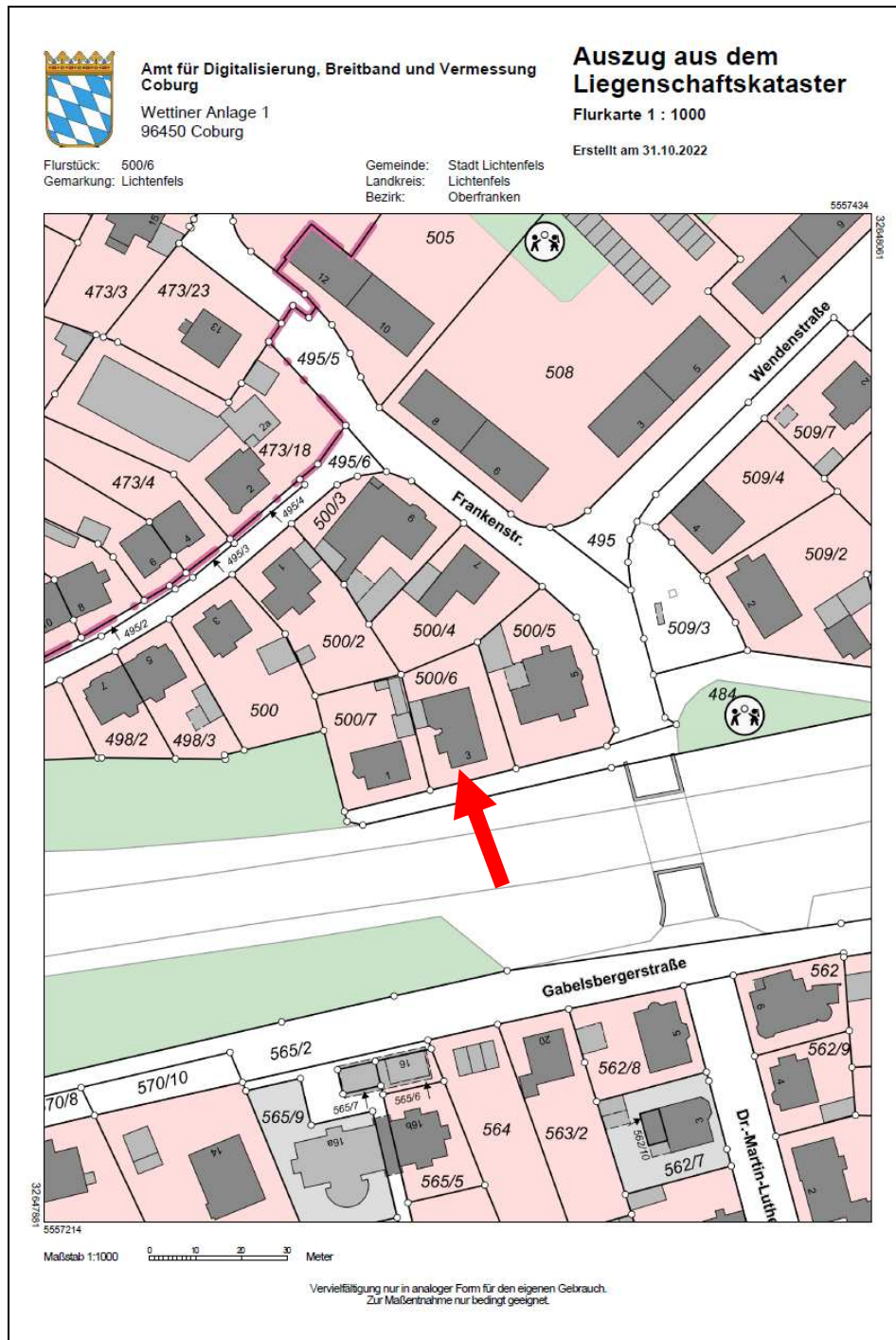
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Lichtenfels von Lichtenfels Blatt 4397 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 500/6 der Gemarkung Lichtenfels, Frankenstr. 3, 96215 Lichtenfels, Gebäude- und Freifläche zu 510 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, nach Abzug eines Risikoabschlags, zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024, auf rund:

212.000,- EUR

(in Worten: zweihundertzwölftausend Euro)

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

Amthches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM
 Bezugssystem ist ETRS89; Bezugseilipsoid: 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: Süd-West-Ansicht