



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 85/24; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB – zum
Wertermittlungsstichtag 22.11.2024 – des Grundstücks Fl.Nr. 827

Gemarkung Köttel, Nähe Kötteler Graben

96215 Lichtenfels OT Eichig



ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsobjekt

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 827 der Gemarkung Köttel, Nähe Kötteler Graben, 96215 Lichtenfels-Eichig, Ödland, Gebäude- und Freifläche zu 2.402 m²
Bewertungsobjekt/e, Beschreibung:	<u>Maschinenhalle</u> : freistehende, eingeschossige, nicht unterkellerte, in Massivbauweise errichtete Maschinenhalle mit Pultdach; Nfl. EG ca. 155,20 m²; Bj. ca. 1970
Gewerbebetrieb/e:	landwirtschaftliche Nutzung durch Eigentümer
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- in Teilbereichen Restarbeiten, Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör vorhanden
Energieausweis:	nicht erforderlich
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft der Behörde
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	22.11.2024
Ertragswert:	44.000,- EUR
Sachwert:	48.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	44.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den flächenmäßig größeren, nördlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 827 als gemischte Baufläche (M) aus. Der südliche Bereich des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 827 ist laut Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche (L) klassifiziert.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück Nähe Kötteler Graben (Fl.Nr. 827) befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Denkmalschutz

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand des Bewertungsobjekts Fl.Nr. 827 nicht als Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalschutzliste aufgeführt ist. Ferner ist zu konstatieren, dass das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmal-Bereichs liegt.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Die Form des Grundstücks Fl.Nr. 827, Nähe Kötteler Graben, ist als nahezu trapezförmig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 827 der Gemarkung Köttel steigt von Süden in Richtung Norden leicht an.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 827

Straßen-/Wegefront (südwestlich):	ca. 58 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 28 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 85 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Gemäß Baubeschreibung handelt es sich um normalen Baugrund. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 827 der Gemarkung Köttel derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 Bay-BodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der Verfahrensbeteiligten 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.

Landschaftsschutzgebiet

Gemäß Darstellung im Bayern-Atlas ist der südliche Teil des Grundstücks Fl.Nr. 827 der Gemarkung Köttel als Landschaftsschutzgebiet (LSG-0056.01; OFR-27) eingestuft. Landschaftsschutzgebiete dienen vorrangig dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit.

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.

Überschwemmungsgefährdung

Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung liegt das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 827 der Gemarkung Köttel nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Der Gemeindebereich, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, ist gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht als wassersensibler Bereich klassifiziert.

Georisiken

Gemäß Darstellung im Bayern-Atlas ist das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 827 der Gemarkung Köttel nicht als Gefahrenhinweisbereich Erdfälle/Dolinen o.ä. eingestuft.

Immissionen

Der nördliche Teil des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 827 befindet sich in einem gemischt genutzten Altortbereich des dörflich geprägten Stadtteils Eichig, an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) überwiegend mäßig belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebiets. Die entlang der südwestlichen Seite des Grundstücks verlaufende Verkehrsfläche *Kötteler Graben* ist als gering frequentierte Ortsstraße einzustufen. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend durch Wohnanwesen sowie landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Nennenswerte Immissionen, die von umliegenden Grundstücken ausgehen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zu vernehmen. Auf Grund der landwirtschaftlichen Hofstellen und Grundstücke in der Umgebung könnte – zumindest zeitweise – mit entsprechenden Immissionen zu rechnen sein. Sonstige störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Handwerksbetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 827 der Gemarkung Köttel gilt als teilerschlossen. Laut Hinweis des Eigentümers verfügt das Grundstück über keine Anschlüsse an kommunale Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser etc.). Es bestehen jedoch entsprechende Anschlussmöglichkeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen. Die direkte Lage an der öffentlichen Verkehrsfläche sichert die Zufahrt bzw. den Zugang zum Grundstück. Nach Auskunft der zuständigen Behörde wurden für das Grundstück Fl.Nr. 827 bislang keine Beiträge für die kommunale Entwässerungsanlage erhoben. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, 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 Fl.Nr. 827 der Gemarkung Köttel ist mit einer Maschinenhalle bebaut. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Es bestehen nach Auskunft des Eigentümers 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:

Maschinenhalle

Typ, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist als eingeschossige, nicht unterkellerte, in Massivbauweise errichtete Maschinenhalle mit Pultdach zu beschreiben. Die Maschinenhalle verfügt über Toröffnungen an der südwestlichen Seite und weist eine einfache, zweckmäßige Abstell- und Lagerfläche auf. Hinsichtlich des Grundriss-Zuschnitts etc. wird auf die Planunterlagen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand festgestellt werden konnten. Die Maschinenhalle wurde gemäß vorliegender Unterlagen um das Jahr 1970 erbaut.

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

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente
Wände / Stützen:	Mauerwerk (Beton- bzw .Bimshohlblock)
Dachform:	Pulldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl bzw. Holzkonstruktion
Dachdeckung/-abdichtung:	Wellplattendeckung (vermutlich asbesthaltig!)
Rinnen, Rohre:	--
Besondere Bauteile:	Dachüberstand (nordöstlich)

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

Fassade:	vorwiegend verputztes Mauerwerk, z.T. Holzschalung; nordöstliche Fassade unverputzt
Bodenbeläge:	Schotter bzw. gestampfter Erdboden
Wandverkleidungen/-beläge:	überwiegend unverputzt bzw. unverkleidet, tlw. verputzt
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	unverkleidete Dachuntersicht
Türen / Tore / Fenster:	Holz-Schiebetorelemente

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen teils Witterungsmerkmale auf
- Dacheindeckung tlw. schadhaft bzw. reparaturbedürftig
- Wandbereiche vereinzelt mit Rissen etc. behaftet
- Fassade teils unverkleidet bzw. unverputzt
- Dachtraufe ohne Dachrinne

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 Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Das Bauwerk entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen, die gegenwärtig an moderne Landwirtschaftsgebäude, Maschinenhallen bzw. Bergehallen gestellt werden, eignet sich jedoch gut für simple Abstell- und Lagerzwecke.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand des Gebäudes als durchschnittlich bis mäßig zu beurteilen. Das Gebäude weist vereinzelt Restarbeiten sowie Instandhaltungsrückstau auf.

Außenanlagen Fl.Nr. 827

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Das Grundstück Fl.Nr. 827 weist laut Hinweis des Eigentümers keine eigenen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen auf.
Wege und Flächen, Sonstiges:	Die Freifläche ist überwiegend unbefestigt und weist Grasbewuchs und Baumbestand sowie teils Wildwuchs auf.
Gesamturteil:	Auf dem Grundstück sind diverse landwirtschaftliche Maschinen und Geräte etc. abgestellt.

Verkehrswert**Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 827**

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	44.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	48.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 827 der Gemarkung Köttel zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2024 als mäßig marktgängig einzustufen. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 827 leitet sich aus dem ermittelten Ertragswert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2024 mit geschätzt rd. 44.000,- EUR zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 827

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 Köttel Blatt 496 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 827 der Gemarkung Köttel, Nähe Kötteler Graben, 96215 Lichtenfels-Eichig, Ödland, Gebäude- und Freifläche zu 2.402 m², abgeleitet aus dem ermittelten Ertragswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2024, auf rund:

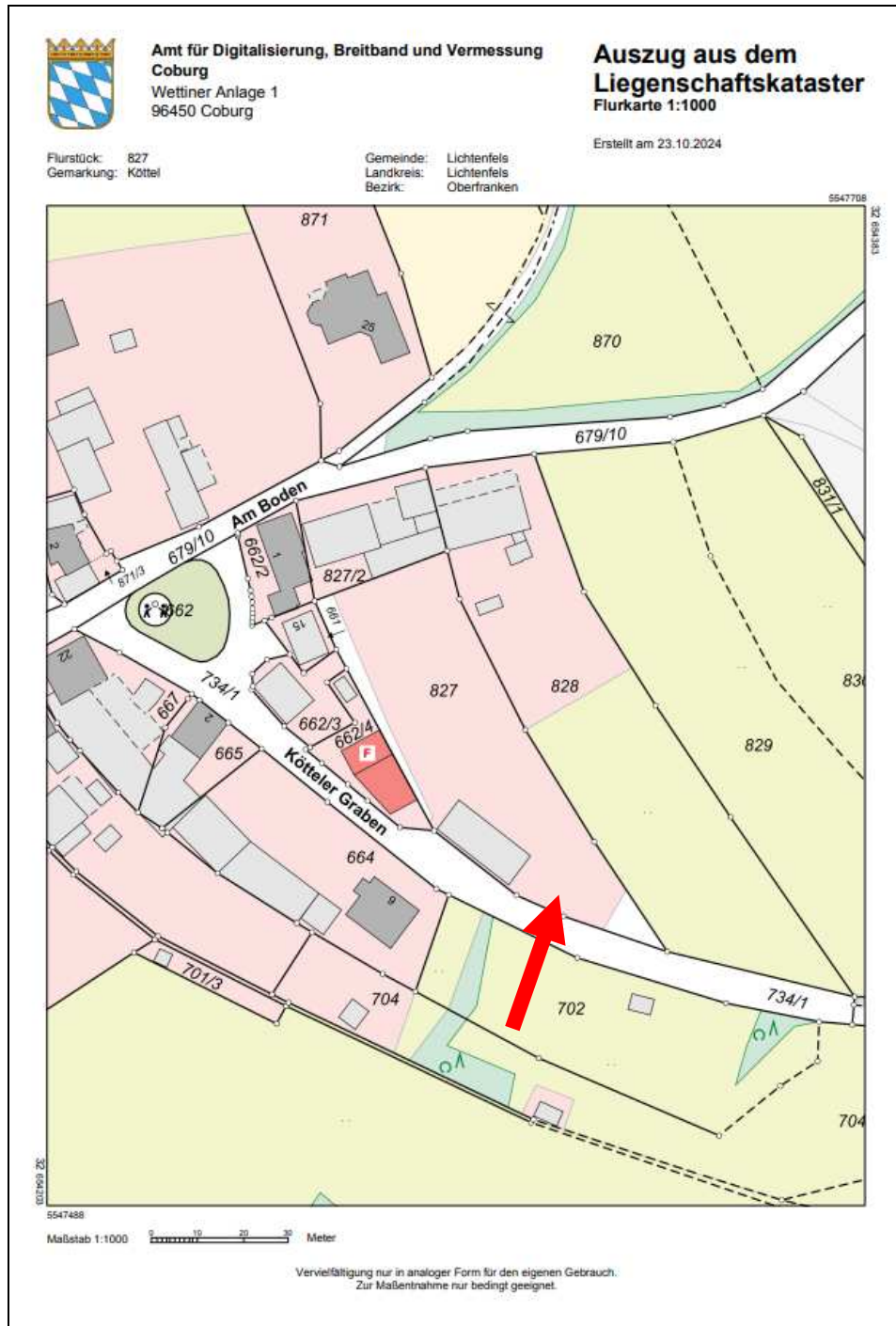
44.000,- EUR

(in Worten: vierundvierzigtausend Euro)

Hinweis: Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Maschinen und Anlagen, Zubehör etc. wurden im o.g. Verkehrswert ebenso nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine Bauteiluntersuchungen (Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte, Statik, Brandschutz etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Die Angabe der Raum- bzw. Flächenmaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. 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



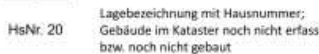
Flurstück

-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Zusammengehörige 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
- 

HisNr. 20

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – **UTM**

Bezugssystem 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: West-Ansicht



Bild 2: Ost-Ansicht