



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: 62 K 5/23; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum  
Wertermittlungsstichtag 16.06.2023 – des Grundstücks  
Geschwister-Scholl-Str. 20, 95500 Heinersreuth  
Fl.Nr. 353/33 der Gemarkung Heinersreuth



## ZUSAMMENFASSUNG

### Bewertungsobjekt

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 353/33 der Gemarkung Heinersreuth, Geschwister-Scholl-Straße 20, 95500 Heinersreuth, Gebäude- und Freifläche zu 654 m <sup>2</sup>
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, unterkellertes, massives Zweifamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage; EG-Whg. ca. 73,73 m <sup>2</sup> ; DG-Whg. ca. 70,73 m <sup>2</sup> ; zzgl. Nutz-/Nebenfl. KG etc.; Bj. um 1963 <u>B) Garagengebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit leicht geneigtem Pultdach; 2 PKW-Garagenstellplätze zzgl. Anbau; Bj. um 1966
Gewerbebetrieb/e:	keine
Mieter / Pächter:	keine (lt. Auskunft des Miteigentümers)
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	in Teilbereichen besteht Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungs-/Modernisierungsbedarf
Küche / Zubehör:	EG-Whg.: Einbauküche, Zeitwert ca. 1.500 € DG-Whg.: Einbauküche, Zeitwert ca. 1.000 € Zeitwerte nicht im Verkehrswert enthalten!
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	16.06.2023
Ertragswert:	344.000,- EUR
Sachwert (marktangepasster Wert):	390.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>390.000,- EUR</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Planungsrechtliche Merkmale**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Ortsbereich, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 353/33 befindet, ist gemäß Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) klassifiziert.

#### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 353/33 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

#### **Denkmalschutz**

Gemäß der durchgeführten Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) besteht für den baulichen Bestand kein Eintrag in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDschG. 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**

Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 353/33 ist nahezu rechteckig geschnitten (siehe Lageplan). Das natürliche Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 353/33 steigt von Norden bzw. Nordwesten in Richtung Süden bzw. Südosten etwas an.

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 353/33**

Straßen-/Wegefront (nordwestlich):	ca.	19 m
Straßen-/Wegefront (südöstlich):	ca.	18 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca.	35 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca.	19 m

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

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 353/33 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 Bay-BodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Kontamination des Bodens respektive der Baumaterialien waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Prüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie der Baumaterialien in Bezug auf Schadstoffbelastungen, Altlasten, Verunreinigungen, Pilze, Schädlinge, Ablagerungen, Abgrabungen, Auffüllungen, Kontaminationen etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist

der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 353/33 nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Eine Einstufung als wassersensibler Bereich ist für den Bereich, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 84 befindet, nach der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht gegeben.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **Immissionen**

Das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Fl.Nr. 353/33 befindet sich in einem älteren Wohngebiet von Heinersreuth. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend durch freistehende Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser geprägt. Die als Gebietserschließungsstraße fungierende Geschwister-Scholl-Straße, die überwiegend gering bis zeitweise mäßig frequentiert wird, verläuft entlang der südöstlichen Seite des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 353/33. Die nordwestlich an das Grundstück grenzende Straße Am Sportplatz wird vorherrschend von Anliegern frequentiert. Die Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als überwiegend gering bis zeitweise mäßig zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

### **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.

### **Erschließungszustand**

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 353/33 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 öffentlichen Verkehrsflächen aus. Eine unterirdische Gasleitung des lokalen Versorgungsunternehmens verläuft in der angrenzenden Straße. Nach Sach- und Rechtslage fallen zum Wertermittlungsstichtag, so die Aussage der Verwaltungsbehörde, keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

### **Nutzung zum Wertermittlungsstichtag**

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 353/33 ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Zweifamilienhaus nebst Garagengebäude bebaut und wird vom Antragsgegner zu Wohnzwecken genutzt. Gemäß Auskunft des Antragsgegners 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 überwiegend verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien sowie den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen. 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 sowie vorliegender Bauplanunterlagen um ein freistehendes, eingeschossiges, unterkellertes, massives Zweifamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage. Das Wohnhaus wurde laut vorliegender Unterlagen (genehmigter Plan sowie Tekturplan zum Bauantrag Nr. 1452/1962) um 1963 errichtet. Im Laufe der Zeit wurden in Teilbereichen diverse Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

#### **Gliederung**

Der Eingangsbereich befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude zählt zwei Wohneinheiten, jeweils gelegen auf der Erdgeschoss- und Dachgeschossetage. Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen zentral positionierten Flur, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Wohnzimmer, einen WC-Raum, ein Badezimmer, eine Küche sowie ein Esszimmer mit Zugang zur Terrasse. Die Dachgeschosswohnung weist einen Flur, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein Badezimmer, ein Kinderzimmer, einen Balkon und eine Küche auf. Die Wohnungen sind als abgeschlossene Wohneinheiten 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) einzustufen. Der unausgebaute Dachspitzboden ist mittels Einschubleiter begehbar und zu einfache Lager- und Abstellzwecken nutzbar. Auf der Kellergeschossetage bestehen diverse Nutz- und Nebenräume (Lager, Sanitärraum, Heizung etc.). Bezüglich der Raumanordnung bzw. Grundrissaufteilung wird auf die Planunterlagen in der Anlage verwiesen. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden in Teilbereichen Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt.

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

Fundament / Gründung:	Betonbodenplatte, Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerks- bzw. Massivbauweise
Innenwände:	überwiegend Mauerwerks- bzw. Massivbauweise; tlw. Glasbausteine
Geschossdecken:	Massivdecke (über KG), Holzbalkendecke (über EG, DG)
Treppen:	KG-EG: Massivtreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer EG-DG: Massivtreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer
Dachform:	Satteldach mit Schleppdachgauben
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	zwei einzügige Kamine, Kaminköpfe eingelecht, ein Kaminkopf mit Blechhaube
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	auskragende Balkonplatte mit Plattenbelag und Geländer; Lichtschächte; massives Eingangspo- dest mit Massivstufen und Metallgeländer; Terras- se mit Plattenbelag; massive Kelleraußentreppe mit Metallgeländer

**Ausbau** (Angaben soweit augenscheinlich erkennbar bzw. nach Aktenlage)

Fassade:	überwiegend Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	Wohnungen vorherrschend mit Laminatbelag, Fliesenbelag, Holzboden, PVC-Belag und Teppichboden ausgestattet Keller überwiegend mit Fliesenbelag, tlw. mit Betonboden/-estrich, geglättet, ohne Oberbodenbelag
Wandverkleidung:	vorwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag und Holzschalung verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorherrschend Holz-/Paneelverkleidungen und Gipskartonplatten o. ä.; tlw. verputzt und gestrichen bzw. tapeziert
Türen / Tore:	Kunststoff-Haustürelement mit Glasausschnitt (in jüngerer Vergangenheit montiert); vorwiegend Holztüren (unterschiedliche Modelle; tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen, z. T. Metall- bzw. Falztürelemente
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster; z.T. Kunststoffrollo; tlw. einfach verglaste Metallrahmenfensterelemente mit Außengitter (KG), Glasbausteinfenster, Holzfenster mit Einfachverglasung
Heizung / Lüftung:	Öl-Zentralheizung (Fabrikat Elco; Bj. ca. 1991); kellergeschweißter Öltank (Bj. 1973); wandhängende Heizkörper
Elektroinstallation:	vorherrschend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung; tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	KG: Sanitärraum verfügt über Dusche, WC und Waschbecken; Waschaum weist zweckmäßige Waschmaschinenanschlüsse auf EG-Whg.: Badezimmer weist Badewanne und Waschbecken auf; WC-Raum mit Stand-WC mit Aufputzspülkasten ausgestattet; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf

DG-Whg.: Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Stand-WC mit Aufputzspülkasten ausgestattet; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Balkon etc.) stellenweise von Witterungsmerkmalen gekennzeichnet
- Kellerwände an mehreren Stellen mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Absandung des Anstrichs, Putzschäden etc.) behaftet
- Fassadenputz weist vereinzelt Rissbildungen auf
- Fenster-Leibungsbereich im Badezimmer vereinzelt schadhaft
- Plattenbelag des Balkons mitunter schadhaft (Rissbildungen erkennbar)
- Balkongeländer stellenweise reparaturbedürftig
- Fliesenbelag im Kellergeschoss vereinzelt schadhaft (Rissbildungen etc.)
- Kelleraußentreppe ohne Handlauf (Sicherheitsmangel!)
- Metallteile vereinzelt mit Korrosionsmerkmalen behaftet
- Plattenabdeckung der massiven Umwehrgang der Kelleraußentreppe 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 tlw. auf Augenschein bzw. 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 Hautechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages 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 Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beurteilen. Das Wohngebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf auf.

### **B) Garagengebäude**

#### **Typ, Gliederung und Baujahr**

Das Bauwerk ist als freistehendes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit leicht geneigtem Pultdach zu beschreiben. Das Garagengebäude weist zwei von der nordwestlichen Seite aus befahrbare PKW-Garagenstellplätze und einen Geräteraum auf. Das Garagengebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1966 errichtet.

#### **Rohbau** (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. lt. Baubeschreibung / Aktenlage)

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente bzw. Stahlbetonbodenplatte
Wände:	Massivbauweise bzw. Mauerwerk
Dachform:	Pultdach, leicht geneigt
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachdeckung/-abdichtung:	Metallprofil-Dachelemente
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Überdachungs- und Schuppenanbau mit Pultdach und Wellplattendeckung (ggf. asbesthaltige Wellplatten!); Montagegrube

#### **Ausbau** (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. lt. Baubeschreibung / Aktenlage)

Fassade:	vorherrschend Putzfassade; Fassadensockel abgesetzt
----------	---

Bodenbeläge:	Betonplatte bzw. -estrich mit Glattstrich bzw. Beschichtung
Wandverkleidungen/-beläge:	verputzt und gestrichen
Decken- / Dachschrägenunter-sicht:	Plattenverkleidung mit Putz bzw. Anstrich
Türen / Tore:	Metall-Türelement; Garagen-Metallschwingtore mit Antrieb
Fenster:	Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung bzw. Glasbausteinfenster
Elektro-Installation:	zweckmäßige Elektroinstallation

#### **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 Witterungsmerkmalen bzw. renovierungsbedürftigen Stellen behaftet
- Wandbereiche stellenweise schadhaft (Putzschäden, Rissbildungen, Absandung des Anstrichs etc.) – ggf. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit o. ä.
- Bodenbereiche weisen teils Abplatzungen bzw. schadhafte Stellen etc. (vermutlich durch Tausalz o. ä. entstanden) auf
- Metallteile (Türblatt, Türange) z. T. mit Korrosionsmerkmalen 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, Statik, 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 Gebäudetechnik, technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

#### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beurteilen. Das Garagengebäude weist vereinzelt Reparatur und Renovierungsbedarf auf.

### **Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 353/33 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche ist im Wesentlichen als Ziergarten mit Rasen, Pflanzbestand (Sträucher, Büsche, Hecke etc.) und befestigten Wegen gestaltet. Entlang der südöstlichen Grundstücksseite verläuft ein Metallzaun mit Metalltürchen auf massivem Sockel. An der nordwestlichen Grundstücksseite besteht ein Holzscherezaun. Der Garagenvorplatz ist mit einer Asphaltdecke befestigt. Im östlichen Grundstücksbereich befinden sich ein kleiner Nutzgarten und ein Gewächshaus.

Gesamturteil: Der Außenbereich des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 353/33 ist als gepflegt und ansprechend gestaltet zu beurteilen.

## Verkehrswert

### Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 353/33, Geschwister-Scholl-Straße 20

<b>Ergebnis des Ertragswertverfahrens</b>	<b>344.000,- EUR</b>
<b>Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)</b>	<b>390.000,- EUR</b>

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 353/33 zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich marktgängig einzustufen. Hervorzuheben sind die solide Bauweise und der gepflegte Zustand. Als nachteilige Kriterien im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Wohngrundstücks Fl.Nr. 353/33 sind der in Teilbereichen bestehenden Instandhaltungsrückstau (Feuchtigkeitsmerkmale an Kellerwänden etc.) sowie Modernisierungs-/Renovierungsbedarf (tlw. unzeitgemäße Sanitärausstattung u. a.) anzuführen. Der Verkehrswert des Wohngrundstücks Fl.Nr. 353/33 leitet sich aus dem Resultat des Sachwertverfahrens ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 16.06.2023 mit geschätzt rd. 390.000,- EUR zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

### **Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 20**

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 Bayreuth von Heinersreuth Blatt 1495 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 353/33 der Gemarkung Heinersreuth, Geschwister-Scholl-Straße 20, 95500 Heinersreuth, Gebäude- und Freifläche zu 654 m<sup>2</sup>, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung etwaiger in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 16.06.2023, auf rund:

# 390.000,- EUR

(in Worten: dreihundertneunzigtausend Euro)

### Zeitwert des Zubehörs

**EG-Whg.: Einbauküche, Zeitwert ca. 1.500 €**

**DG-Whg.: Einbauküche, Zeitwert ca. 1.000 €**

**Hinweis: Zeitwerte nicht im Verkehrswert enthalten!**



## Legende zur Flurkarte



### Flurstück

	Flurstücksgrenze
<b>3285</b>	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
<b>HsNr. 20</b>	Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

### Geodätische Grundlage

Ämtliches Lagerreferenzsystem 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: Ost-Ansicht



Bild 2: Nord-West-Ansicht