




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 24/22; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum  
Wertermittlungsstichtag 26.08.2022 – des Grundstücks  
Fl.Nr. 104 der Gemarkung Krögelstein,  
Krögelstein 27 A, 96142 Hollfeld



## ZUSAMMENFASSUNG

### Bewertungsobjekt

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 104 der Gemarkung Krögelstein, Krögelstein 27a, 96142 Hollfeld, Gebäude- und Freifläche zu 2.594 m <sup>2</sup> , hierzu die zum Weg Flst. 1300 Krögelstein gezogene Teilfläche, 1/1 Gemeinderecht
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>Wohngebäude:</u> freistehendes, zweigeschossiges, massives Mehrfamilienhaus mit Satteldach; Wfl. EG+OG ca. 276,40 m<sup>2</sup> zzgl. Nutz-/Nebenflächen; Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Anfang/Mitte des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher, um 1955 wurde das Gebäude an der südlichen Seite baulich erweitert</p> <p><u>Gewerbegebäude:</u> freistehendes, massives, mehrgeschossiges Gewerbegebäude (ehem. Wurstfabrik) mit Satteldach; Gewerbe-Nutzfläche EG+OG ca. 2.189 m<sup>2</sup>; Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Mitte des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher, Laut Bauplanunterlagen erfolgten in den 1950er und 1960er Jahren sowie um 1992 bauliche Modifikationen (An-/Umbauten, Dachaufbau u.a.).</p>
Gewerbebetrieb/e:	1 Betrieb (Handel, Vertrieb u. Dienstleistung aller Art)
Mieter / Pächter:	tlw. vermietet (mutmaßlich), erbetene Miet-/Pachtverträge wurden nicht vorgelegt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine Aussage möglich, Innenbesichtigung wurde nicht gewährt
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Innenbesichtigung durchgeführt (Risikoabschlag berücksichtigt)</li> <li>- tlw. Reparaturstau/Renovierungsbedarf (soweit von außen erkennbar)</li> </ul>
Küche / Zubehör:	keine Aussage möglich, Innenbesichtigung nicht gewährt
Energieausweis:	erbetener E-Ausweis wurde nicht vorgelegt
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	26.08.2022
Ertragswert:	270.000,- EUR
Sachwert (marktangepasster Wert):	322.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>243.000,- EUR (nach Risikoabschlag)</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Planungsrechtliche Merkmale**

#### **Flächennutzungsplan**

Das im Altortbereich von Krögelstein gelegene Bewertungsgrundstück ist gemäß Flächennutzungsplan als gemischt genutzte Baufläche (M) klassifiziert.

#### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 104 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 des Grundstücks Fl.Nr. 104 der Gemarkung Krögelstein kein Eintrag in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDschG. Ferner ist zu konstatieren, dass sich das Grundstück Fl.Nr. 104 der Gemarkung Krögelstein 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. 104 ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan). Das natürliche Gelände des Grundstücks steigt von Süden in Richtung Norden etwas an.

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 104**

Straßen-/Wegefront (westlich):	ca.	21 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca.	105 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca.	24 m

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

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 104 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 Überprüfungsmaßnahmen 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. 104 nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Eine Einstufung als wassersensibler Bereich ist für den Bereich, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, nach der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht gegeben.

### **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 wurden hierzu ebenfalls keine Hinweise bzw. Auskünfte erteilt. Das im Grundbuch eingetragene 1/1 Gemeinderecht ist nach sachverständiger Einschätzung somit als wertlos anzusehen.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **Immissionen**

Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 104 befindet sich in einem gemischt genutzten Altortbereich, im südlichen Randbereich von Krögelstein. Das Grundstück grenzt mit der westlichen Seite an die Ortsstraße. Entlang der nördlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks verläuft das als Hollfelder Weg bezeichnete Wegflächengrundstück Fl.Nr. 1300 (kein öffentlicher Weg; die hierzu gezogene Teilfläche gehört zum Bewertungsobjekt). Die als Ortsdurchgangsstraße fungierenden Kreisstraße BT 39, die überwiegend mäßig frequentiert wird, verläuft rund 50 m westlich des Bewertungsgrundstücks. Die Verkehrsimmissionen sind für das gemischt genutzte Grundstück folglich als überwiegend mäßig stärker zu beschreiben. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend durch Wohnanwesen und gemischt genutzte Anwesen geprägt. 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 Grundstück Fl.Nr. 104 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 einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. 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. 104 ist – soweit von außen erkennbar und nach Aktenlage zu beurteilen – mit einem größeren Gewerbegebäude nebst angebautem Wohnhaus bebaut. Eine Innenbesichtigung des Gebäudebestands wurde vom Schuldner nicht gewährt. Erbetene Miet- und Pachtverträge wurden vom Schuldner nicht vorgelegt. Gemäß Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde sind für das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 104 mehrere Personen mit Wohnsitz Krögelstein 27a gemeldet. Es ist davon auszugehen, dass zum Wertermittlungsstichtag für das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 104 mehrere Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen. Darüber hinaus ist laut Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde ein Gewerbebetrieb (Handel, Vertrieb u. Dienstleistung aller Art) am Standort Krögelstein 27a gemeldet.

### **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 – soweit von außen erkennbar – um ein freistehendes, zweigeschossiges, massives Mehrfamilienhaus mit Satteldach. Der Dachbereich des nördlichen Nachbargebäudes gliedert sich an den nördlichen Giebel des Wohngebäudes an. Das Gewerbegebäude (B) ist mit der westlichen Seite an das Wohngebäude angebaut. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Anfang/Mitte des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher. Um 1955 wurde das Gebäude an der südlichen Seite baulich erweitert.

#### **Gliederung**

Das Wohngebäude weist an der westlichen Hausseite zwei Haustüren auf. Zur Anzahl der Wohneinheiten kann auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Vom Schuldner erbetene Baupläne wurden nicht vorgelegt. Gemäß eines Gebäudebestandsplanes aus dem Jahr 1968 weist die Erdgeschossetape eine Küche, ein Gastzimmer, eine Diele mit Treppenaufgang, einen Sanitärraum, einen Abstellraum sowie einen größeren Raum auf. Konkrete Aussagen zur aktuellen Raumaufteilung bzw. -gliederung sind nicht möglich.

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

Fundament / Gründung:	Betonboden, Stampf- bzw. Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerks- bzw. Massivbauweise
Innenwände:	Mauerwerks- bzw. Massivbauweise, ggf. Leichtbauwände
Geschossdecken:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Treppen:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Schindeldeckung
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Edelstahl-Außenkamin

**Ausbau** (Angaben soweit von außen erkennbar bzw. nach Aktenlage)

Fassade:	überwiegend Putzfassade mit Anstrich
Bodenbeläge:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Wandverkleidung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Decken / Dachschrägen:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt

Türen / Tore:	Kunststoff-Haustür; sonst keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster, tlw. Dachflächenfenster
Heizung / Lüftung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Elektroinstallation:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Sanitärausstattung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise von Witterungsmerkmalen gekennzeichnet
- Fassadenputz stellenweise mit erheblichen Putzschäden, Rissen, Absandung des Anstrichs etc. behaftet

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. 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 erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Von Seiten des Schuldners und der Behörden wurden keine aussagekräftigen bzw. aktuellen Bauplanunterlagen zur Verfügung gestellt. Daher kann zur aktuell bestehenden Raumfunktionalität bzw. Raumaufteilung keine Aussage getroffen werden.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als „in die Jahre gekommen“ zu beschreiben. Zum Pflegezustand respektive zu etwaig vorhandenen Baumängeln und Bauschäden bzw. Restarbeiten kann auf Grund der nicht gewährten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

## **B) Gewerbegebäude**

### **Typ und Baujahr**

Das Bauwerk ist – soweit von außen erkennbar bzw. laut vorliegender Bauplanzeichnungen zu beurteilen – als freistehendes, massives, mehrgeschossiges Gewerbegebäude mit Satteldach zu beschreiben. Das Gebäude wurde in mehreren Bauabschnitten errichtet. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Mitte des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher. Laut vorliegender Bauplanunterlagen erfolgten in den 1950er und 1960er Jahren sowie um 1992 bauliche Modifikationen (An-/Umbauten, Dachaufbau u.a.).

### **Gliederung**

Das Gewerbegebäude weist gemäß des vorliegenden Bestandsplans aus dem Jahr 1968 objektspezifische, für damalige Wurstherstellungs- und Schlachtbetriebe konzipierte Produktionsräume (Schlachthaus, Halle, Kühlräume, Büro etc.) auf. Der vorhandene Bauantrag aus dem Jahr 1992 bezieht sich auf Einbaumaßnahmen einer Bratstraße sowie einen Dachaufbau im östlichen Gebäudeabschnitt. Hinsichtlich der Raumgliederung bzw. -aufteilung wird auf die Bauplanunterlagen in der Anlage verwiesen (ggf. bestehen bauliche Abweichungen).

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

Fundament / Gründung:	Betonbodenplatte, Stampf- bzw. Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerks- bzw. Massivbauweise
Innenwände:	Mauerwerks- bzw. Massivbauweise, ggf. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Massivdecken (östlicher Gebäudeabschnitt), sonst keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt



Treppen:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Wellplattendeckung (ggf. asbesthaltig)
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Überdachungsanbauten; Außentreppe; Technikgebäude-Anbau mit Pultdach an der östlichen Seite (überbaut auf Fl.Nr. 104/2); Teilkeller

**Ausbau** (Angaben soweit von außen erkennbar bzw. nach Aktenlage)

Fassade:	überwiegend Putzfassade mit Anstrich, tlw. Fliesenverkleidung
Bodenbeläge:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Wandverkleidung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Decken / Dachschrägen:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Türen / Tore:	Metalltürelemente, Sectionaltor, Metallschwinger, sonst keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster, tlw. Glasbausteinfenster
Heizung / Lüftung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt

Elektroinstallation:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Sanitärausstattung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise von Witterungsmerkmalen gekennzeichnet
- Fassade weist erhebliche Putzschäden, Rissbildungen, Absandungen des Anstrichs etc. auf

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. 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 erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Von Seiten des Schuldners und der Behörden wurden keine aussagekräftigen bzw. aktuellen Bauplanunterlagen zur Verfügung gestellt. Daher kann zur aktuell bestehenden Raumfunktionalität bzw. Raumaufteilung keine Aussage getroffen werden.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als „in die Jahre gekommen“ 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 Entsorgungsleitungen: Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 104 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.
- Wege und Flächen, Sonstiges: Die westliche Hoffläche des Grundstücks Fl.Nr. 104 ist mit einer Asphaltdecke befestigt. Die nördliche und östliche Hoffläche ist mit Betonpflaster befestigt. Die südliche Freifläche ist mit Rasen- bzw. Grasbewuchs mit Pflanzbestand angelegt.
- Gesamturteil: Der Außenbereich des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 104 ist als mäßig gepflegt zu beurteilen.

## Verkehrswert

### Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 104, Krögelstein 27a

<b>Ergebnis des Ertragswertverfahrens</b>	<b>270.000,- EUR</b>
<b>Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)</b>	<b>322.000,- EUR</b>

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 104 ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungstichtag als durchschnittlich marktüblich einzustufen. Hervorzuheben ist die große Grundstücksfläche sowie die umfangreiche Wohn- und Gewerbenutzfläche. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Innenbesichtigung der Gebäude von Seiten des Schuldners 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 daher ein Risikoabschlag von geschätzt 10 % für erforderlich erachtet. Der Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 104 leitet sich aus dem ermittelten Ertragswert ab und ist nach Abzug des Risikoabschlags mit geschätzt rd. 243.000,- EUR (Ertragswert 270.000,- EUR abzgl. 10 % Risikoabschlag = 243.000,- EUR) zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

### **Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 104, Krögelstein 27a**

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 Krögelstein Blatt 977 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 104 der Gemarkung Krögelstein, Krögelstein 27a, 96142 Hollfeld, Gebäude- und Freifläche zu 2.594 m<sup>2</sup>, hierzu die zum Weg Flst. 1300 Krögelstein gezogene Teilfläche, 1/1 Gemeinderecht, abgeleitet aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens, nach Abzug des Risikoabschlags, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 26.08.2022, auf rund:

# 243.000,- EUR

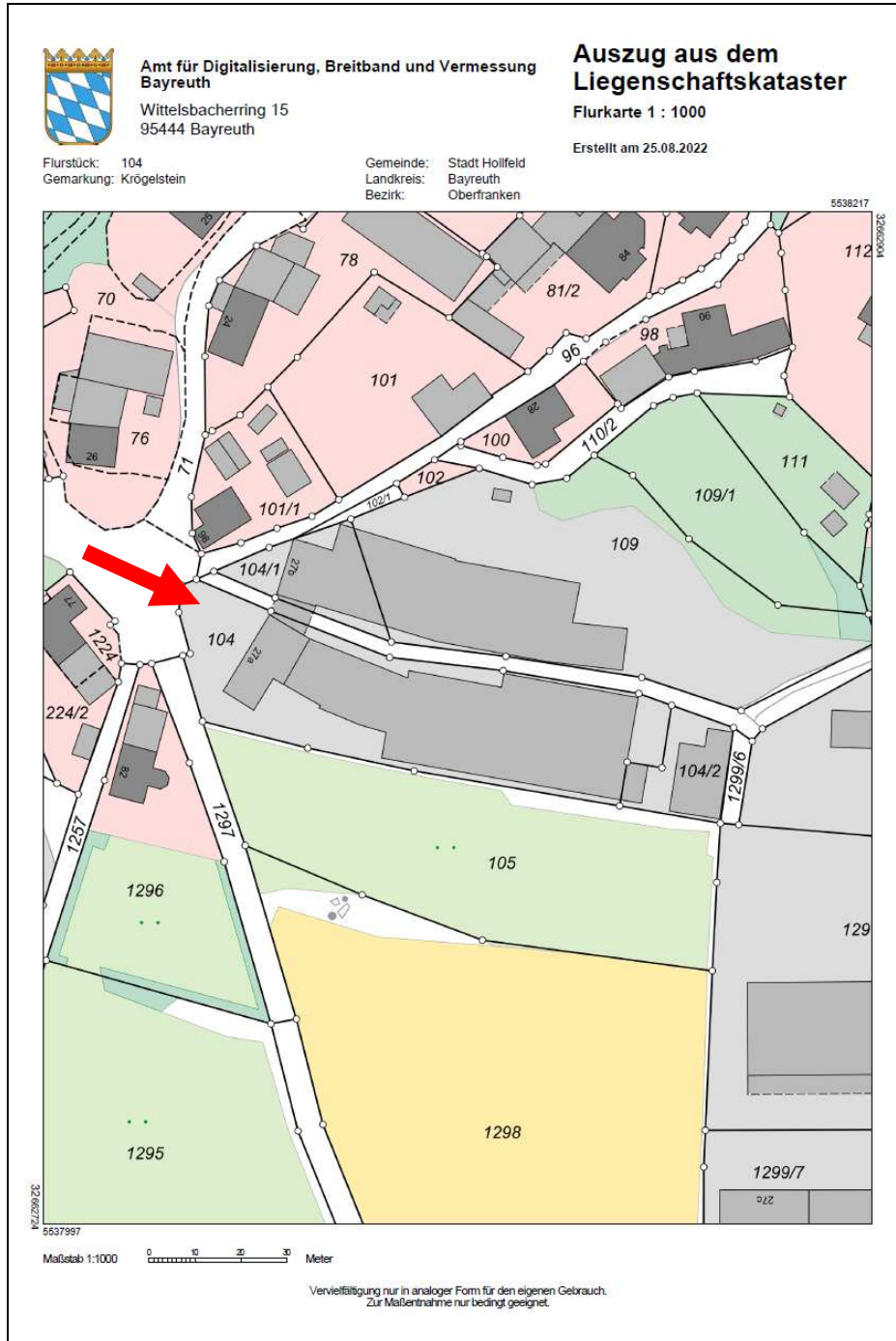
(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)


### **Zeitwert des Zubehörs**

- keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde -

## Anlagen








### Lageplan (ohne Maßstab)








## Legende zur Flurkarte


### Flurstück

-  Flurstücksgrenze
- 
-  Flurstücksnummer
- 
-  Zusammengehörnde Flurstücksteile
- 
-  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- 
-  Abgemarkter Grenzpunkt
- 
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
- 
-  Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren






### Gebietsgrenze

-  Grenze der Gemarkung
- 
-  Grenze der Gemeinde
- 
-  Grenze des Landkreises  
Grenze der kreisfreien Stadt





















### 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

### Tatsächliche Nutzung

 Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung	 Landwirtschaft Grünland
 Industrie- und Gewerbefläche	 Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
 Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof	 Wald
 Landwirtschaft Ackerland	 Gehölz
 Fließgewässer	 Stehendes Gewässer
 unkultivierte Fläche	 Hafenbecken
 Sumpf	 Moor
 Spielplatz / Bolzplatz	 Wildpark
 Flugverkehr / Segelfluggelände	 Parkplatz
 Campingplatz	 Park

### 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)

### 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.



## 7.8 Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Nord-Westen



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht