



RICHARD SAUER
ARCHITEKT DIPL.-ING. (UNIV. + FH)

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 1/25

 Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

EXPOSÉ

über den Verkehrswert - nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 21.03.2025 -

des Grundstücks Fl.Nr. 6655 der Gemarkung Schweinfurt,

Drosselstraße 11, 97422 Schweinfurt



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 6655 der Gemarkung Schweinfurt, Drosselstraße 11, 97422 Schweinfurt, Gebäude- und Freifläche zu 0,0759 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Wohngebäude</u> : freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzkonstruktion) errichtetes Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage; EG+OG+DG Wfl. ca. 162,59 m² zzgl. Nutz-/Nebenfl. KG etc.; Bj. um 2011
Gewerbebetrieb/e:	kein Gewerbebetrieb
Mieter / Pächter:	kein Miet-/Pachtverhältnis
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	- vereinzelt Instandhaltungsrückstau
Küche / Zubehör:	Kücheneinbauten (EG), Zeitwert geschätzt ca. 5.000 € Hinweis: Zeitwert nicht in Verkehrswert enthalten!
Energieausweis:	Energieausweis wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	21.03.2025
Ertragswert:	585.000,- EUR
Sachwert:	620.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	620.000,- EUR

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Drosselstraße 11 als Wohnbaufläche (W) aus.

Bebauungsplan / Sanierungsgebiet

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der seit 27.02.1987 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27.2 (2. Änderung; qualifizierter Bebauungsplan) mit der Bezeichnung „Für das Gebiet Eselshöhe in Schweinfurt; Gemarkung Schweinfurt“. Ferner ist zu konstatieren, dass sich das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb eines Sanierungsgebiets befindet.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 6655 der Gemarkung Schweinfurt 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 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück Drosselstraße 11, Fl.Nr. 6655 der Gemarkung Schweinfurt, ist nahezu rechteckig geschnitten. Das natürliche Gelände des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 6655 fällt von Norden in Richtung Süden ab (Süd-Hang).

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (nordöstlich):	ca. 16 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 52 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 14 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Gemäß vorliegender Unterlagen ist beim Baugrund von Keuper auszugehen. Von Seiten der beteiligten Parteien wurden keine Informationen bzw. 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 bzw. des baulichen Bestands hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Parasiten, Auffüllungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Kontaminationen,

Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Immissionen

Das Grundstück Fl.Nr. 6655 befindet sich in einem Wohngebiet, das vorherrschend von Eigenheimen (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften etc.) sowie Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Die nordöstlich an das Bewertungsgrundstück grenzende Drosselstraße wird vorwiegend von Anliegern des Gebiets gering bis zeitweise mäßig frequentiert. Das Grundstück befindet sich an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) überwiegend gering belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Überschwemmungsgefährdung

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für den Ortsbereich, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 6655 befindet, keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, ist gemäß dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* nicht als wassersensibler Bereich eingestuft.

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 bebaute Grundstück Fl.Nr. 6655 gilt zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2025 als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Gas, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Der Verkehrswertermittlung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge (Nachzahlungen o.ä.) anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das zu bewertende Grundstück Drosselstraße 11, Fl.Nr. 6655 der Gemarkung Schweinfurt, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst Carport bebaut. Das Bewertungsobjekt wird vom ehemaligen Partner der Eigentümerin und Familienmitgliedern zu Wohnzwecken genutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft des Bewohners bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- und Pachtverhältnisse.

Rechtliche Gegebenheiten

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen zum Wertermittlungsstichtag nicht feststellbar.

2.5 Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die vorwiegend verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien sowie den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen. 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 freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzkonstruktion) errichtetes Einfamilienwohnhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage. Das Wohngebäude wurde als KFW-Effizienzhaus 55 geplant und laut vorliegender Unterlagen bzw. Auskunft des Bewohners um 2011 errichtet.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschossetage einen Flur, einen WC-Raum, eine Speisekammer, sowie einen Wohn-, Koch- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse auf. Die Obergeschossetage verfügt über einen Flur mit Treppenaufgang, zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer mit Schrankraum. Die Dachgeschossetage zählt zwei ausgebaute Räume. Der mittels Einschubleiter begehbare Dachspitzboden ist unausgebaut, zu simplen Abstellzwecken nutzbar und als Kriechboden zu bezeichnen. Auf der Kellergeschossetage befinden sich diverse Nutz- und Nebenräume (Technik, Lager etc.). Bezüglich der Raumanordnung/-gliederung wird auf die Planunterlagen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit einsehbar – bzw. nach Unterlagen/Aktenlage)

Fundament / Gründung: Betonfundamente; Stahlbetonbodenplatte

Außenwände: Kellergeschossetage in Massiv- bzw. Mauerwerksbauweise (Stahlbetonwände); Erd-, Ober- und Dachgeschossetage in Holzständer- bzw. Holzelementkonstruktion mit Dämmung

Innenwände:	vorwiegend Holzständerwände (bzw. Leichtbauwände), tlw. Massiv- bzw. Mauerwerkswände (Stahlbetonwände KG)
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecke (über KG); Holzbalkendecken in Sichtausführung (über EG, OG, DG); tlw. Stahlträger
Treppen:	KG-EG: Massivtreppe mit Fliesenbelag und Geländer EG-OG: freitragende Treppe mit Geländer OG-DG: freitragende Treppe mit Geländer
Dachform:	Satteldach (Hauptdach); Flachdach (EG-Eingangstrakt)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, gedämmt
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteine (Hauptdach); Flachdachabdichtung (EG-Eingangstrakt)
Kamin/e:	ein einzügiger Kamin, eingeblechter Kaminkopf
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung (Titan-Zink)
Besondere Bauteile:	Terrassen-/Balkonkonstruktion mit Geländer in Holzbauweise (EG); Markise (ca. 6 m x 4 m); Terrasse mit Plattenbelag (KG; überdeckt)

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. laut Unterlagen/Akten)

Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich (Teilbereiche farblich akzentuiert); Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	überwiegend mit Fliesenbelag, Teppichboden, Vinyl- bzw. Laminatbelag ausgestattet
Wandverkleidung:	vorherrschend verputzt (bzw. Gipskartonplatten o.ä. / Trockenputz) und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag o.ä. gestaltet

Decken- / Dachschrägenverkleidung:	überwiegend Holz-Sichtkonstruktion, tlw. verputzt (bzw. Gipskartonplatten o.ä. / Trockenputz) und gestrichen
Türen / Tore:	Haustürelement in Kunststoffausführung mit Glasausschnitt; innen vorwiegend Holztüren (tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen; z.T. Glästürelemente
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster; Wohnbereich EG mit Glas-Falt-Element (Fabrikat Solarlux); z.T. Kunststoff-Rollo (elektr.); tlw. Dachflächenfenster, Fliegengitter, franz. Balkon (Absturzsicherung)
Heizung / Lüftung:	wasserführender Kaminofen (EG), Gas-Therme (Fabrikat Wolf), kombiniert mit Solar-Kollektoren; Pufferspeicher; Flächenheizung; Einzelofen-Anschlussmöglichkeit
Elektroinstallation:	vorherrschend Unterputzinstallation in zweckmäßiger bzw. baujahrsüblicher Ausführung (Lichtauslässe, Steckdosen, Gegensprechanlage, informationstechnische Leitungen/Netzwerk etc.); tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	KG: Technik-/Waschraum verfügt über Ausgussbecken und Waschmaschinenanschlüsse EG: Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; WC-Raum verfügt über Urinal, wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten und Waschbecken OG: Badezimmer verfügt über Badewanne, bodengleiche Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten und zwei Waschbecken

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Balkon-/Terrassen-Holzkonstruktion etc.) teils mit Witterungsmerkmalen (insb. Verfärbungen, Algenbefall o.ä.) behaftet
- Terrassen-Holzdielen tlw. schadhaft
- Wand-/Deckenbereiche weisen z.T. kleinere Restarbeiten bzw. Reparatur-/Renovierungsbedarf auf
- Bodenfliesen vereinzelt nutzungsbeansprucht bzw. schadhaft
- lt. Bewohner elektr. Rollos tlw. reparaturbedürftig
- lt. Bewohner sickert z.T. Abwasser der Dusche (OG) in Wand-/Bodenbereiche; lt. Bewohner temporär Geruchsentwicklung in Bad (OG)

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 Raumaufteilung bzw. Grundrisszuschnitte sind als baujahrsüblich, zweckmäßig und funktional einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Zustand als gepflegt einzustufen. Vereinzelt besteht Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf.

Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 6655 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Kanal, Wasser, Strom etc.) angeschlossen.

Freifläche / Sonstiges: Die Freifläche ist vorherrschend als Ziergarten mit Rasenfläche, Pflanzbestand (Bäume, Sträucher etc.), Pflanzbeeten, Geländestützmauern, Massivstufen/-treppen, Rasengittersteinen, bekiester Spielfläche mit Feuerstelle und Gestaltungselementen angelegt. Die Carport-Stellfläche sowie die Wege- und Hofflächen sind mit Betonpflaster befestigt. Am südlichen Zugangsbereich befindet sich ein Metalltürchen.

Bauliche Anlagen:	Der in Stahl-Glas-Konstruktion errichtete Carport verfügt über einen Kfz-Stellplatz und weist eine in Stahlbetonmassivbauweise errichtete Unterkellerung auf, die als Geräteraum genutzt wird. Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich ein überdachter Fahrradstellplatz.
Gesamturteil:	Die Außenanlagen sind als zweckmäßig und ansprechend gestaltet zu beurteilen.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 6655

Ergebnis der Ertragswertermittlung	585.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	620.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt Grundstück Fl.Nr. 6655 der Gemarkung Schweinfurt ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis mäßig marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind der gepflegte Zustand, die solide Bauweise sowie die umfangreiche Wohnfläche. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 6655, Drosselstraße 11, leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2025 mit geschätzt rd. 620.000,- Euro zu beziffern. Die Marktrecherche hat ergeben, dass Angebotspreise für ähnliche Immobilientypen im Bereich Schweinfurt derzeit überwiegend in einer Spanne von rund 3.200,- bis 3.900,- EUR pro Quadratmeter Wohnfläche (+/-) liegen. Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Quadratmeterpreis von rd. 3.800,- EUR. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert als markadäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 6655

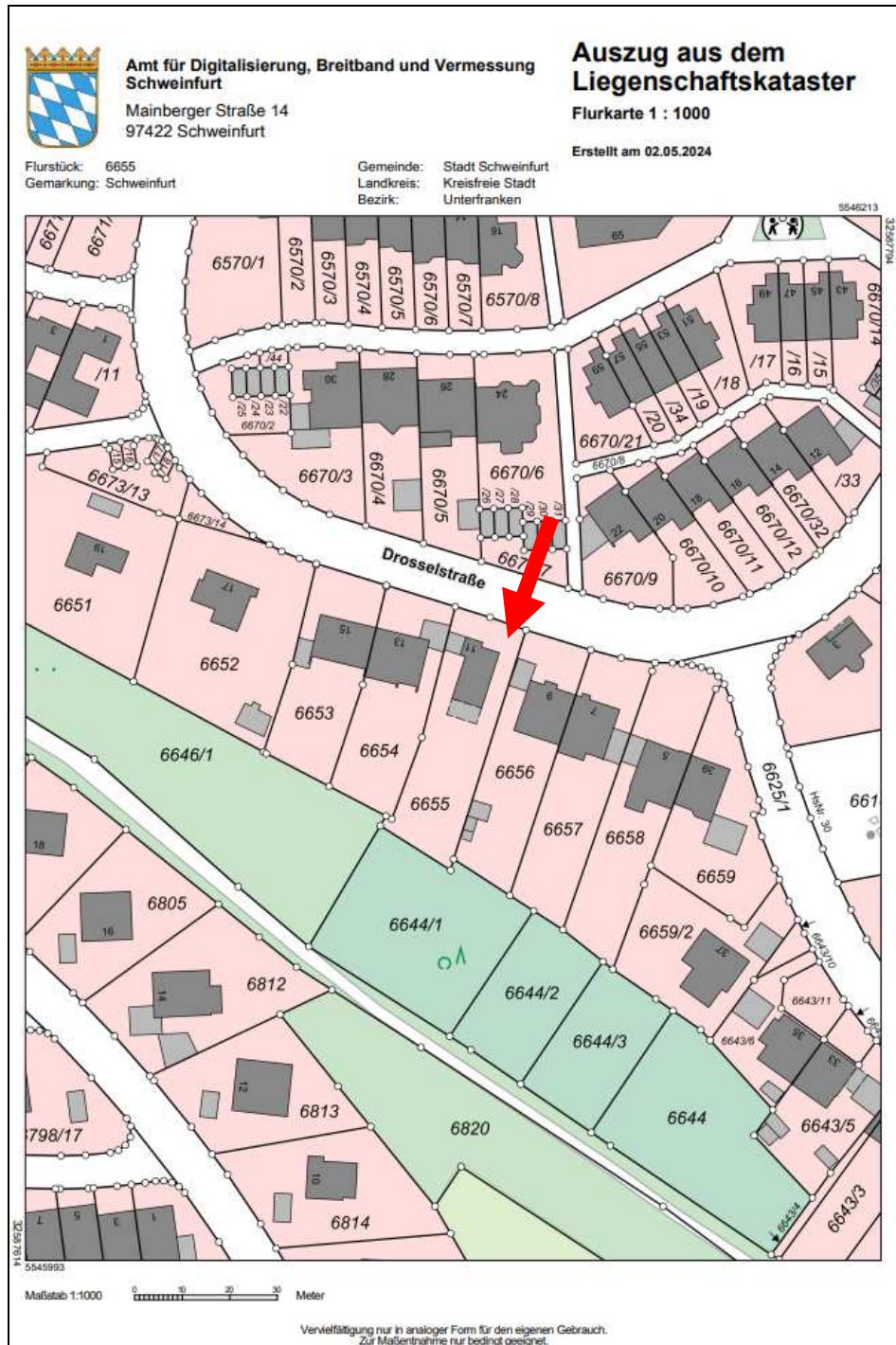
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Schweinfurt von Schweinfurt Blatt 28128 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 6655 der Gemarkung Schweinfurt, Drosselstraße 11, 97422 Schweinfurt, Gebäude- und Freifläche zu 0,0759 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2025, auf rund:

620.000,- EUR

(in Worten: sechshundertzwanzigtausend Euro)

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Nord-Westen



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht



Bild 3: Süd-West-Ansicht



Bild 4: Nord-Ost-Ansicht