



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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 6/24

 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 Wertermittlungsstichtag 26.09.2024 -

des Grundstücks Fl.Nr. 8563/366 der Gemarkung Schweinfurt,

Riedbachweg 7, 97422 Schweinfurt



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 8563/366 der Gemarkung Schweinfurt, Riedbachweg 7, 97422 Schweinfurt, Gebäude- und Freifläche zu 0,0497 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>A) Wohngebäude:</u> eingeschossige, unterkellerte, in Mischbauweise (Massiv-/Holzkonstruktion) errichtete Einfamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebauter Dachgeschossetage und Einliegerwohnung; WE 1 ca. 124,01 m ² Wfl.; WE 2 54,58 Wfl; zzgl. Nfl., Spitzboden etc.; Bj. um 1998/1999 <u>B) Garagengebäude:</u> grenzseitig stehende, eingeschossige, nicht unterkellerte, massive Doppelgarage mit Flachdach; 2 Kfz-Stellplätze; Bj. um 1999/2002
Gewerbebetrieb/e:	kein Gewerbebetrieb
Mieter / Pächter:	Hauptwohnung WE 1: kein Miet-/Pachtverhältnis (lt. Auskunft Miteigentümerin) Einliegerwohnung WE 2: Mietvertrag wurde vorgelegt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	- vereinzelt Instandhaltungsrückstau
Küche / Zubehör:	WE 1, Kücheneinbauten, Zeitwert ca. 5.000 € WE 1, Einzelofen, Zeitwert ca. 200 € WE 2, Kücheneinbauten, Zeitwert ca. 2.500 €
Energieausweis:	Energieausweis wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	26.09.2024
Ertragswert:	596.000,- EUR
Sachwert:	623.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	623.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Riedbachweg 7 als Wohnbaufläche (W) aus.

Bebauungsplan / Sanierungsgebiet

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40 d mit der Bezeichnung „Für das Gebiet Deutschhof-Mitte 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. 8563/366 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 Riedbachweg 7, Fl.Nr. 8563/366 der Gemarkung Schweinfurt, ist unregelmäßig geschnitten. Das natürliche Gelände des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 8563/366 fällt von Westen in Richtung Osten etwas ab.

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (westlich):	ca. 19 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 35 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. 8563/366 befindet sich in einem Wohngebiet, das vorherrschend von Eigenheimen (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften etc.) sowie Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Der westlich an das Bewertungsgrundstück grenzende Riedbachweg 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. 8563/366 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. 8563/366 gilt zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2024 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 Riedbachweg 7, Fl.Nr. 8563/366 der Gemarkung Schweinfurt, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung bebaut. Die Hauptwohnung wird von der Miteigentümerin selbst zu Wohnzwecken genutzt. Für die Einliegerwohnung besteht laut Auskunft der Miteigentümerin derzeit noch ein Mietverhältnis. Hierzu wurde ein Mietvertrag vorgelegt. Darüber hinaus wurden keine Miet- bzw. Pachtverträge vorgelegt.

Rechtliche Gegebenheiten

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

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:

A) Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um eine eingeschossige, unterkellerte, in Mischbauweise (Massiv-/Holzkonstruktion) errichtete Einfamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebauter Dachgeschossetage und Einliegerwohnung. An die nordöstliche Gebäudeseite gliedert sich die Nachbar-Doppelhaushälfte an. Das Wohngebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1998/1999 errichtet.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der südwestlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist zwei Wohneinheiten auf. Die Hauptwohnung erstreckt sich über die Erdgeschoss- und Dachgeschossetage mit Spitzboden. Die Einliegerwohnung besteht im östlichen Teil der Erdgeschossetage. 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. Die Hauptwohnung (WE 1) weist auf der Erdgeschossetage einen Flur, einen Dusche/WC-Raum, eine Küche sowie einen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse auf. Die Dachgeschossetage verfügt über vier Zimmer, ein Badezimmer sowie einen Flur- und Galeriebereich. Die Einliegerwohnung (WE 2) zählt einen Flur, einen WC-Raum, eine Küche mit Zugang zur Terrasse, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Wohn- und Esszimmer. Der Dachspitzboden ist ausgebaut und eignet sich als Hobbyraum oder sonstige Zwecke. Auf der Kellergeschossetage befinden sich diverse Nutz- und Nebenräume (Heizung, Waschen, Vorratsraum 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:	Keller in Massiv- bzw. Mauerwerksbauweise; Erd- und Dachgeschossetage in Holzständer- bzw. Holzelementkonstruktion mit Dämmung
Innenwände:	vorwiegend Holzständerkonstruktion bzw. Leichtbauwände, tlw. Massiv- bzw. Mauerwerkswände
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecke (über KG); Holzbalkendecken in Sichtausführung (über EG, DG)
Treppen:	KG-EG: Massivtreppe mit Fliesenbelage und Handlauf EG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf DG-Spitzboden: Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl (Sichtdachstuhl-Ausführung) mit Aufsparrendämmung
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteine
Kamin/e:	ein einzügiger Kamin, ein zweizügiger Kamin, eingelechte Kaminköpfe
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	westliche Terrasse in Holzkonstruktion; östliche Terrasse in Holzkonstruktion; Markisen; Lichtschächte; massives Eingangspodest mit Metallgeländer und Massivstufen; Eingangsüberdachung; Metall-Fenstervergitterungen (tlw.)

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

Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	Hauptwohnung überwiegend mit Fliesenbelag, tlw. mit Laminatbelag ausgestattet Einliegerwohnung weist Fliesenbelag auf
Wandverkleidung:	vorherrschend verputzt (bzw. Gipskartonplatten/Trockenputz) und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesen, Mosaik-/Dekorsteinen o. ä. gestaltet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	überwiegend Holz-Sichtdachstuhl bzw. Holz-Sichtdachsparren, tlw. verputzt (bzw. Gipskartonplatten/Trockenputz) und gestrichen; z. T. Holzbretter bzw. Hartschaum-Dekordämmplatten
Türen / Tore:	Haustürelement in Kunststoffausführung mit Glasausschnitt; innen vorwiegend Holztüren (unterschiedliche Ausführungen; tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen; z. T. Glastürelemente
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster (2-fach verglast) mit Kunststoff-Rollo; tlw. Dachflächenfenster
Heizung / Lüftung:	Gas-Zentralheizung, kombiniert mit Solar-Kollektoren; Pufferspeicher; Fußbodenheizung bzw. wandhängende Heizkörper; Einzelofen-Anschlussmöglichkeiten
Elektroinstallation:	vorherrschend Unterputzinstallation in zweckmäßiger bzw. baujahrsüblicher Ausführung (Lichtauslässe, Steckdosen, Gegensprechanlage, informationstechnische Leitungen etc.); tlw. Aufputzinstallation

Sanitärausstattung: KG: Waschraum verfügt über Bodengully, Ausgussbecken und Waschmaschinenanschlüsse
Hauptwohnung (WE 1) EG: Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; Dusche/WC-Raum verfügt über Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken
Einliegerwohnung (WE 2) EG: Küche mit zweckmäßigen Anschlüssen ausgestattet; Badezimmer verfügt über Badewanne, Bidet, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken; WC-Raum weist wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken auf
Hauptwohnung (WE 1) DG: Badezimmer verfügt über Badewanne, Bidet, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten 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 teils mit Witterungsmerkmalen (Verfärbungen etc.) behaftet
- Eingangspodest weist vereinzelt Feuchtigkeitsmerkmale (Flecken, Putzschäden etc.) auf

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.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrisszuschnitte der Wohneinheiten 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 gut gepflegt einzustufen.

B) Garagengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein grenzseitig stehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Flachdach. Das Garagengebäude weist zwei von der nordwestlichen Seite aus befahrbare PKW-Stellplätze auf und wurde gemäß vorliegender Unterlagen um 1999/2002 errichtet.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. lt. Baubeschreibung/-plan)

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente bzw. Stahlbetonbodenplatte
Wände:	Massivwände bzw. Mauerwerk
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Stahlbeton-Decke als Dachtragkonstruktion
Dachdeckung/-abdichtung:	Flachdachabdichtung mit extensiver Begrünung
Rinnen, Rohre:	überwiegend Kunststoff- bzw. Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. lt. Baubeschreibung)

Fassade:	Putzfassade; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	Fliesenbelag
Wandverkleidungen/-beläge:	überwiegend verputzt und gestrichen

Dach-/Deckenuntersicht:	Anstrich
Türen / Tore / Fenster:	Garagen-Sectionaltorelement mit Antrieb; Kunststoff-Fenster; Metall-Türelement
Installation:	Elektroinstallation in zweckmäßiger Ausführung

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen vereinzelt Witterungsmerkmale auf
- Putzfassade (südwestlich) stellenweise provisorisch überputzt

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 zu beschreiben.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 8563/366 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Kanal, Wasser, Strom etc.) angeschlossen.

- Freifläche: Die Wegeflächen und die Kfz-Stellfläche vor der Garage sind mit Betonpflaster befestigt. Der westliche Grundstücksbereich weist eine Rasenfläche auf. Der südliche und der östliche Grundstücksbereich ist überwiegend mit Kiesflächen sowie Pflanztrögen, Pflanzbestand und vereinzelt befestigten Flächen gestaltet. Straßenseitig ist das Grundstück mit einer Hecke eingefriedet. Am Zugangsbereich nördlich der Garage befindet sich ein Metalltürchen.
- Gesamturteil: Die Außenanlagen sind als zweckmäßig und ansprechend gestaltet zu beurteilen.

Verkehrswert**Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 8563/366**

Ergebnis der Ertragswertermittlung	596.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	623.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsobjekt Grundstück Fl.Nr. 8563/366 der Gemarkung Schweinfurt zum Wertermittlungsstichtag als mäßig marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind der gepflegte Zustand, die solide Bauweise sowie die umfangreiche Wohnfläche. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 8563/366, Riedbachweg 7, leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2024 mit geschätzt rd. 623.000,- Euro zu beziffern. Die Marktrecherche hat ergeben, dass Angebotspreise für ähnliche Immobilientypen im Bereich Schweinfurt derzeit überwiegend in einer Spanne von rund 3.000,- bis 3.600,- EUR pro Quadratmeter Wohnfläche (+/-) liegen. Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Quadratmeterpreis von rd. 3.500,- EUR. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert als marktadäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 8563/366

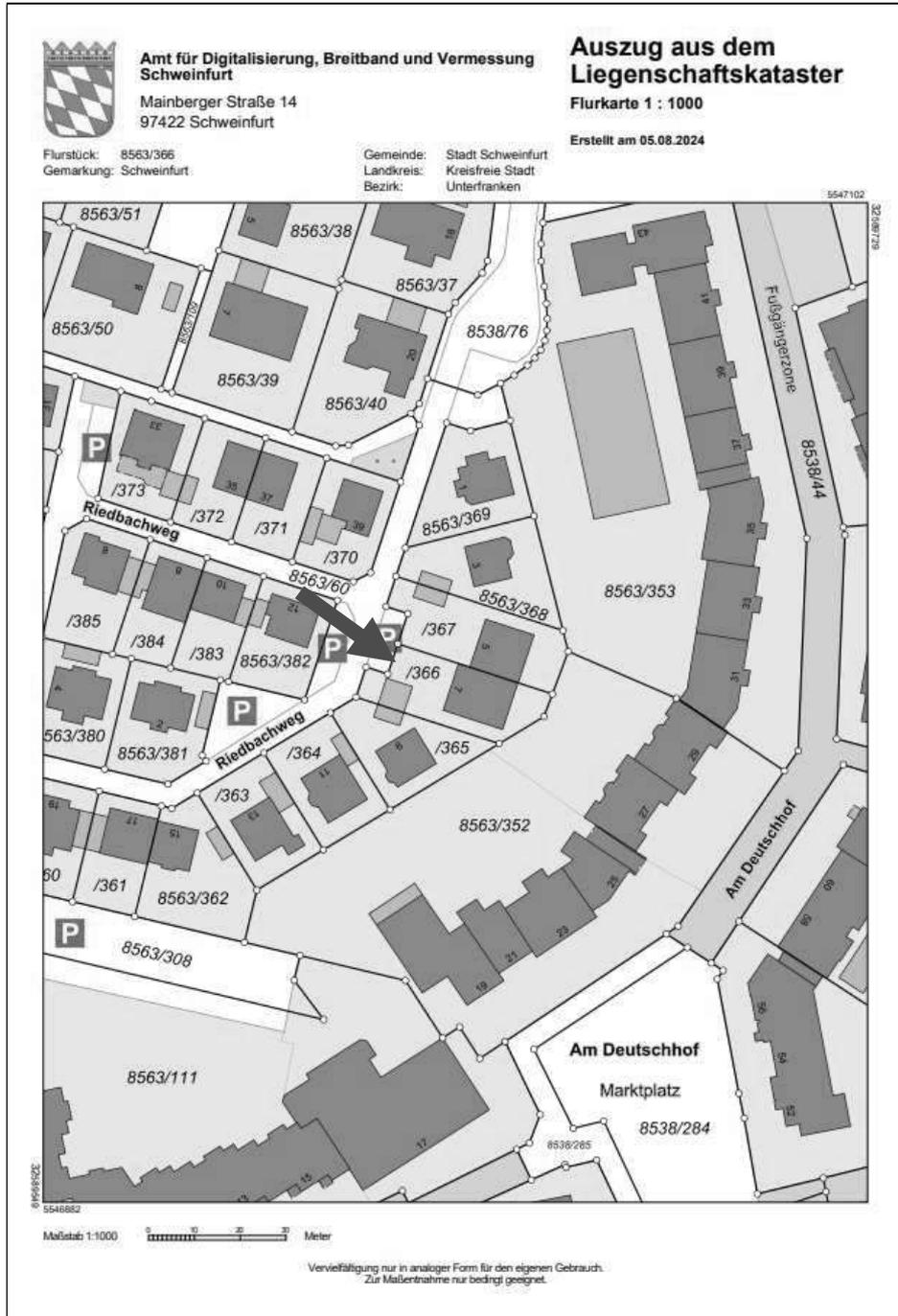
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Schweinfurt von Schweinfurt Blatt 29144 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 8563/366 der Gemarkung Schweinfurt, Riedbachweg 7, 97422 Schweinfurt, Gebäude- und Freifläche zu 0,0497 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2024, auf rund:

623.000,- EUR

(in Worten: sechshundertdreißigtausend Euro)

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Legende zur Flurkarte



Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörnde 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

Antikites Lagerferenzsystem 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		Landwirtschaft Grünland
	Industrie- und Gewerbefläche		Landwirtschaft Ackerland
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche		Wald
	Friedhof		Gehölz
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz		Fließgewässer
	Landwirtschaft Ackerland		Stehendes Gewässer
	Landwirtschaft Grünland		Hafenbecken
	Landwirtschaft Grünland		Sumpf
	Landwirtschaft Grünland		Moor
	Landwirtschaft Grünland		Spielplatz / Bolzplatz
	Landwirtschaft Grünland		Wildpark
	Landwirtschaft Grünland		Flugverkehr / Segelfluggelände
	Landwirtschaft Grünland		Parkplatz
	Landwirtschaft Grünland		Campingplatz
	Landwirtschaft Grünland		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 Westen



Bild 2: Nord-West-Ansicht



Bild 3: Ost-Ansicht



Bild 4: Süd-West-Fassade