

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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 26/23

 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 03.11.2023 -

des Grundstücks Fl.Nr. 3466/3 der Gemarkung Bad Kissingen,

Weinbergweg 4, 97688 Bad Kissingen



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung: Grundstück Fl.Nr. 3466/3 der Gemarkung Bad Kissingen, Weinbergweg 4, 97688 Bad Kissingen, Gebäude- und Freifläche zu 0,2319 ha

Bewertungsobjekt, Beschreibung: **A) Wohngebäude:** freistehendes, eingeschossiges, teilweise unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Einfamilienwohnhaus mit leicht geneigtem Pultdach; Wfl. ca. 165,85 m² zzgl. Nfl. (UG etc); Bj. um 1957

B) Schwimmbadgebäude mit Schwimmbecken: freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Nebengebäude mit Flachdach nebst Außen-Schwimmbecken; Bj. um 1969

Gewerbebetrieb/e: keine

Mieter / Pächter: keine

Maschinen / Betriebseinrichtung: nicht bekannt

Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten: - tlw. Modernisierungs-/Renovierungsbedarf
- tlw. Instandhaltungsrückstau

Küche / Zubehör: - altere Einbauküche (EG), Zeitwert geschätzt ca. 0 €

Energieausweis: Energieausweis wurde nicht vorgelegt

Altlasten-Kataster: keine Eintragung lt. LRA

Denkmalschutz: besteht nicht

Belastungen Abt. II: siehe Grundbuchauszug

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 03.11.2023

Ertragswert: 532.000,- EUR

Sachwert: 619.000,- EUR

Verkehrswert (§ 194 BauGB): 619.000,- EUR



Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den im Innenbereich gelegenen, südlichen Teil des Bewertungsgrundstücks Weinbergweg 4 – Fl.Nr. 3466/3 der Gemarkung Bad Kissingen – als Wohnbaufläche (W) aus. Der nördliche Teil des Bewertungsgrundstücks ist dem Außenbereich zuzuordnen und ist Landwirtschaftsfläche klassifiziert.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 3466/3 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Denkmalschutz

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand nicht als Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalschutzliste aufgeführt ist. Darüber hinaus ist zu konstatieren, dass keine Zugehörigkeit zu einem Denkmal-Ensemblebereich gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG bzw. keine Zugehörigkeit zu einem Bodendenkmalbereich besteht.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück Fl.Nr. 3466/3, Weinbergweg 4, weist eine nahezu rechteckig Form auf (siehe Lageplan). Das Gelände des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 3466/3 steigt von der östlichen bzw. südöstlichen Seite in Richtung Norden bzw. Nordwesten steil an.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 3466/3

Straßen-/Wegefront (Weinbergweg 4):	ca. 35 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 70 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 30 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach telefonischer Auskunft des Landratsamtes Bad Kissingen bestehen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 3466/3 der Gemarkung Bad Kissingen keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster). Von der Grundstückseigentümerseite wurden zudem keine Informationen und Hinweise zu sanie-



rungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. 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 Schadstoffe, Altlasten, Verunreinigungen, Pilze, Schädlinge, Ablagerungen, Abgrabungen, Auffüllungen, Kontaminationen etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

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.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück Weinbergweg 4 befindet sich in einer ruhigen Wohngebietslage im nördlichen Stadtrandbereich von Bad Kissingen. Der überwiegend von Anliegern frequentierte Weinbergweg verläuft entlang der südöstlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks. Die Verkehrsimmissionsbelastung ist für das Bewertungsgrundstück daher im Wesentlichen als gering zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gastronomie etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Überschwemmungsgefährdung

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 3466/3 keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus liegt das Bewertungsgrundstück gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Erschließungszustand

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 3466/3 gilt zum Wertermittlungsstichtag als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Gas, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie eine Zufahrts- bzw. Zugangsmöglichkeit von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das zu bewertende Grundstück Weinbergweg 4 ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst Schwimmbadgebäude bebaut. Das Wohnanwesen ist zum Wertermittlungsstichtag leer stehend bzw. ungenutzt. Erbetene Miet-/Pachtverträge wur-



den nicht vorgelegt. Es 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 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 Be- sichtigung, stellt sich der bauliche Bestand wie folgt dar:

A) Wohngebäude

Typ und Baujahr

Das Bauwerk ist als freistehendes, eingeschossiges, teilweise unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Einfamilienwohnhaus mit leicht geneigtem Pultdach zu beschreiben. Das Untergeschoss wurde mit der nordwestlichen Seite in den Gelände- steilhang gebaut, so dass der südöstliche Teil des Untergeschosses ebenerdig begehbar ist. Das Wohngebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1957 errichtet.

Gliederung

Der Haupteingang des Wohngebäudes befindet sich an der nordwestlichen Gebäudeseite, auf dem Bodenniveau des Erdgeschosses. Ein Nebeneingang, der einen direkten Zugang zum Untergeschoss ermöglicht, besteht an der südöstlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude verfügt auf der Erdgeschossetage über eine Diele mit Flurbereich, einen WC-Raum, vier Kinderzimmer, ein Badezimmer, ein Elternschlafzimmer, zwei Balkone, ein Schrankzimmer, eine Küche, ein Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer. Die Untergeschossetage weist diverse Nutz- und Nebenräume (Technik, Lager etc.) auf. Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die Grundrisszeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

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

Fundamente/Gründung: Stampf- bzw. Betonfundamente; Betonbodenplatte

Außenwände: Mauerwerk- bzw. Massivwände



Innenwände:	vorwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecke (über UG); geneigte Massivplatte (über EG)
Treppe/n:	UG-EG: Massivtreppe mit Fliesenbelag und Metallhandlauf
Dachform:	Pultdach (leicht geneigt)
Dachkonstruktion:	Massivplatte, geneigt
Dachdeckung/-abdichtung:	Bitumenbahnabdichtung
Kamin/e:	zwei Kamine, Kaminköpfe verkleidet
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest; Lichtschächte; auskragende Massivbalkone mit Fliesenbelag und Geländer; Markise; Balkon-Kaminstelle

Ausbau (Angaben nach Augenschein bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich; Sockel abgesetzt
Bodenbeläge:	Untergeschoss weist überwiegend Fliesenbelag, tlw. Teppichboden bzw. Betonboden mit Glattstrich auf Erdgeschoss vorherrschend mit Teppichboden und Fliesenboden, tlw. mit Natursteinbelag ausgestattet
Wandverkleidungen:	vorherrschend verputzt und gestrichen; Teilbereiche (Sanitärräume u. a.) mit Fliesenbelag ausgestattet
Deckenverkleidungen:	überwiegend verputzt und gestrichen; teils mit Holz-/Paneeleverkleidung ausgestattet

Türen / Tore:	Haustürelement (EG) in Holzausführung mit Strukturglasausschnitt; Eingangstürelement (UG) in Kunststoffausführung; Nebeneingang (UG) weist Holztürelement auf; innen vorwiegend Holztüren (unterschiedliche Ausführungen; tlw. mit Glasauschnitt) mit Holzzargen
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster und Holzverbundglasfenster, teilweise Metallrahmen-Fensterelemente mit Isolierglas sowie Glasbausteinfenster; teils mit Rollo bzw. Außengitter ausgestattet
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger und baujahrsüblicher Ausführung, tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	EG: Küche mit zweckmäßigen Anschlüssen ausgestattet; Badezimmer mit Badewanne, WC, Dusche und drei Waschbecken; WC-Raum verfügt über Waschbecken und WC UG: Waschraum verfügt über zweckmäßige Waschmaschinenanschlüsse und Waschbecken; Raum mit Waschbecken ausgestattet; Dusche/WC-Raum weist WC, Waschbecken und Dusche auf
Heizung:	Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung Fabrikat Viessmann; zusätzlich Auf-Dach-Solarkollektoren für Brauchwasser; wandhängende Heizkörper

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Balkone etc.) weisen stellenweise Witterungsmerkmale auf
- Kellerwände weisen vereinzelt Feuchtigkeitsmerkmale (Flecken, Absandung des Anstrichs etc.) auf – vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- Türelemente und Fensterelemente sowie Rollos teils mit markanten Verschleißerscheinungen behaftet bzw. reparaturbedürftig – Reparatur-/Renovierungs-/Erneuerungsbedarf steht an
- Balkon-Fiesenbelag weist zahlreiche schadhafte Stellen auf (Abplatzungen, Risse, offene Fugen etc. – vermutlich Frostschäden bzw. mangelhafte Feuchtigkeitsabdichtung)



- Anstrich der Untersicht der auskragenden Balkonplatten teils schadhaft bzw. erneuerungsbedürftig (vermutlich mangelhafte Abdichtung des Balkonbelags als Ursache)
- Balkongeländer weist Höhe von ca. 84 cm auf – mind. 90 cm erforderlich (Sicherheitsmangel!); zudem Holzbauteile des Geländers teils erheblich verschlissen
- Anstrich einiger Heizkörper erneuerungsbedürftig
- diverse Isolierglasscheiben „blind“ (erneuerungsbedürftiger Zustand)
- Stockflecken und Korrosionsflecken am Metall-Fensterrahmen (Wohnzimmer) erkennbar, zudem Fensterscheibe des Wohnzimmers schadhaft (Sprung)
- Wand- und Deckenverkleidungen teils renovierungsbedürftig bzw. von Rissen etc. gekennzeichnet

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 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 Haustechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages 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, das bei einer Altbauausanierung 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

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

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beschreiben. Das Gebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie umfangreichen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (unzeitgemäße Sanitärausstattung etc.) auf.



B) Schwimmbadgebäude mit Schwimmbecken

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Nebengebäude mit Flachdach. Das Gebäude weist einen Technikraum, einen Vorräum, eine Sauna sowie einen Sanitärraum auf. Der Flachdachbereich wird zum Teil vom Schwimmbecken überdeckt. Das Gebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1969 errichtet.

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

Fundamente/Gründung: Betonfundamente bzw. Betonbodenplatte

Außenwände: Mauerwerk bzw. Stahlbetonwände

Innenwände: Mauerwerk bzw. Stahlbetonwände

Geschossdecke: Stahlbetondecke

Treppe/n: Freitreppe mit Natursteinbelag

Dachform: Flachdach

Dachkonstruktion: Stahlbetondecke

Dachdeckung/-abdichtung: Bitumenabdichtung, Kiespressdach mit Wärmedämmung

Rinnen, Rohre: überwiegend Metallausführung

Besondere Bauteile: Schwimmbecken (Abmessungen ca. 4 m x 8 m) mit Geländer



Ausbau (Angaben nach Augenschein bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fassade:	teils Putzfassade mit Anstrich, teils Holzverschaltung
Bodenbeläge:	überwiegend Fliesenbelag
Wandverkleidungen/-beläge:	vorwiegend verputzt bzw. gestrichen, tlw. Fliesenbelag
Decken / Dachschrägen:	überwiegend verputzt bzw. gestrichen
Türen / Tore / Fenster:	Holztürelemente
Elektroinstallation:	zweckmäßige Ausführung
Sanitärinstallation:	Sanitärraum mit Dusche und Stand-WC ausgestattet
Heizung / Technik:	Anschluss an Zentralheizung, wandhängende Heizkörper; zweckmäßige Schwimmbadtechnik

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
- Wände des Gebäudes weisen vereinzelt Feuchtigkeitsmerkmale, Flecken, Absandung des Anstrichs etc. auf (ggf. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit o. ä.)
- Fliesenbelag des Schwimmbeckens großflächig 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 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 Haustechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.



Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

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

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand des Gebäudes als durchschnittlich bis mäßig einzustufen. Es besteht in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

Außenanlagen

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

Geländegestaltung, Sonstiges: Die Freifläche ist vorwiegend als Ziergarten mit Rasenfläche und Pflanzbestand angelegt. Der nördliche Bereich des Grundstücks weist Baumbestand sowie eine Spieleterrasse mit Schaukel auf. Der Geländeabhang ist mit diversen Geländestützmauern und Freitreppe (tlw. mit Geländer) befestigt. Die Wegeflächen sind mit Plattenbelag gestaltet. Westlich des Wohngebäudes besteht ein kleiner Gartenschuppen in Holzbauweise. Straßenseitig besteht eine Geländestützmauer mit integriertem Mülltonnenstellplatz. Das Grundstück ist überwiegend mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Östlich des Wohngebäudes steht ein kleiner Holzschuppen (Dacheindeckung vermutlich mit asbesthaltigen Dachwellplatten).

Gesamturteil: Der Außenbereich weist in Teilbereichen Pflegestand auf.



Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 3466/3

Ergebnis der Ertragswertermittlung	532.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	619.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Nach Abwägung der der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand ist die zu bewertende Immobilie Weinbergweg 4 in Bad Kissingen zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich marktgängig einzustufen. Hervorzuhebende Faktoren sind die besondere Steilhanglage des Grundstücks mit Fernblick, die große Grundstücksfläche von rund 2.300 m² sowie die solide Bauweise. Als nachteilige Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Bewertungsobjekts sind der umfangreiche Modernisierungs- bzw. Renovierungsbedarf (ältere Ausbauelemente, unzeitgemäße Sanitärausstattung etc.) sowie der in Teilbereichen bestehende Instandhaltungsrückstau anzuführen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Anwesen über keine Kfz-Stellplätze verfügt. Der Verkehrswert wird aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet und ist zum Wertermittlungsstichtag mit geschätzt rd. 619.000,- EUR zu beziffern.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 3466/3

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 Bad Kissingen von Bad Kissingen Blatt 8425 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 3466/3 der Gemarkung Bad Kissingen, Weinbergweg 4, 97688 Bad Kissingen, Gebäude- und Freifläche zu 0,2319 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2023, auf rund:

619.000,- EUR

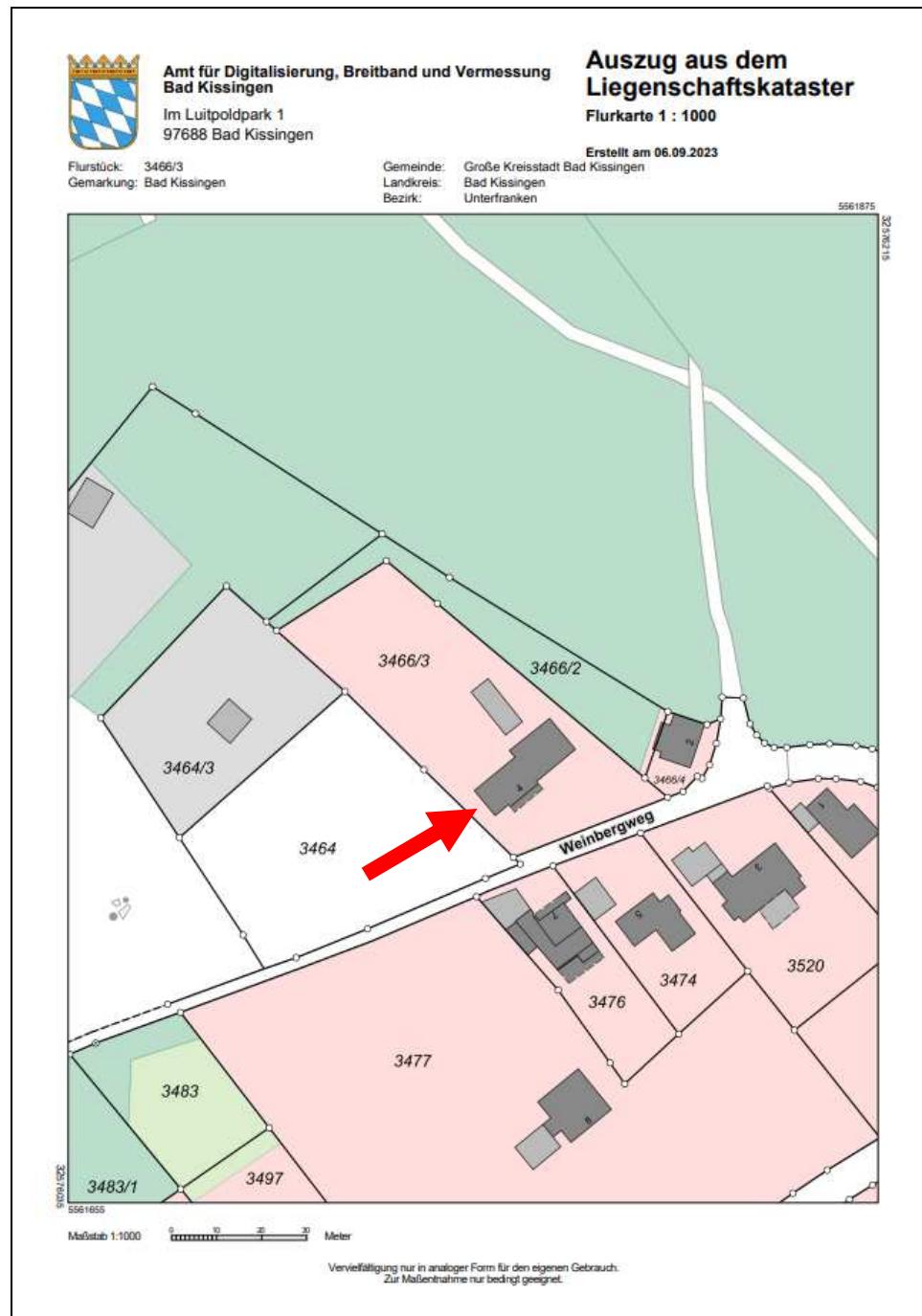
(in Worten: sechshundertneunzehntausend Euro)

Hinweis: Eintragungen der Abt. II wurden im Verkehrswert auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Die Werte von Zubehör, Inventar, Mobiliar, Maschinen und Anlagen sowie Kücheneinbauten 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 (Brandschutz, Statik, Parasiten, Schadstoffbelastungen, Belastungen, Raumgifte etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Die Angabe der Flächen- und Raummaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. 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
- Flurstücknummer
3285
- Zusammengehörende Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarker 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
- 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 /
Ballplatz | Wildpark |
| Flugverkehr /
Segelfluggelände | Parkplatz |
| Campingplatz | Park |

Geodätische Grundlage

Amtliches 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)

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 Osten



Bild 2: Süd-Ansicht





Bild 3: Süd-Ansicht Schwimmbadgebäude



Bild 4: Eingangsbereich an der Nord-West-Fassade