




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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 35/25

 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 Wertermittlungsstichtag 07.11.2025 -

des Grundstücks Fl.Nr. 420 der Gemarkung Eltingshausen,

Rosenstraße 18, 97714 Oerlenbach-Eltingshausen



## ZUSAMMENFASSUNG

### BEWERTUNGSOBJEKT

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 420 der Gemarkung Eltingshausen, Rosenstraße 18, 97714 Oerlenbach-Eltingshausen, Gebäude- und Freifläche zu 0,0271 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude</u> eingeschossiges, teilunterkellertes, massives Einfamilienhaus mit nutzbarer Dachgeschossetage u. Anbau; Wfl. EG+DG ca. 108,98 m<sup>2</sup> zzgl. Nfl. (KG, Spitzb.); Bj. ca. 1950, nachträglich erweitert</p> <p><u>B) Garagengebäude</u>: eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Pultdach; 1 Kfz-Stellplatz zzgl. Nutz-/Nebenfläche; Baujahr unbekannt, vermutlich Mitte 20. Jh. (ggf. 1960er Jahre)</p>
Gewerbebetrieb/e:	kein Gewerbebetrieb
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"><li>- erheblicher Sanierungsbedarf und Instandsetzungsrückstau (rohbauähnlicher Zustand)</li><li>- eingeschränkte Raumfunktionalität („Durchgangszimmer“ etc.)</li></ul>
Küche / Zubehör:	nicht vorhanden
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragungen lt. Auskunft der Behörde
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	07.11.2025
Ertragswert:	54.000,- EUR
Sachwert:	61.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>61.000,- EUR</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Planungsrechtliche Merkmale**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des zu bewertenden Grundstücks, so die Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde, als gemischte Baufläche (M) aus.

#### **Bebauungsplan**

Für das Ortsgebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 420 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der einfache Bebauungsplan „Östlich der Oerlenbacher Straße“ (Datum des Inkrafttretens: 25.01.1969).

#### **Denkmalschutz**

Der bauliche Bestand 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 zu bewertende Grundstück Rosenstraße 18, Fl.Nr. 420 der Gemarkung Eltingshausen, ist nahezu trapezförmig geschnitten. Das natürliche Gelände des Bewertungsgrundstücks verläuft leicht hängig und fällt von Norden bzw. Nordosten in Richtung Süden bzw. Südwesten etwas ab.

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 420**

Straßen-/Wegefront (westlich):	ca. 14 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 23 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 12 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. Von Seiten der Verfahrensbeteiligten 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, Verunrei-

nigungen, 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 zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 420 befindet sich in einem von eher kleingliedriger Gebäudestruktur geprägten älteren Siedlungsbereich von Eltingshausen. Die westlich an das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück Fl.Nr. 420 grenzende Rosenstraße ist als Ortsdurchgangsstraße mit mäßiger bis zeitweise stärkerer Frequentierung zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- und Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für den Ortsbereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 420 befindet, keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Ortsgebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, ist gemäß dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* nicht als wassersensibler Bereich eingestuft.

### **Heilquellenschutzgebiet**

Gemäß der Darstellung im Bayern-Atlas befindet sich das Bewertungsgrundstück innerhalb eines festgesetzten Heilquellenschutzgebiets mit dem Gebietsnamen „Bad Kissingen“ (Gebietskennzahl: 2220582600080; Festsetzungsdatum: 31.01.1981).

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **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 Rosenstraße 18 gilt zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2025 als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, 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 Rosenstraße 18, Fl.Nr. 420 der Gemarkung Eltingshausen, ist zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2025 mit einem Einfamilienhaus nebst

Garagengebäude bebaut. Das laut Recherche um 1950 errichtete Wohnhaus befindet sich zum Wertermittlungsstichtag in einem stark sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand, nach Augenschein wurde in jüngerer Vergangenheit mit Entkernungsarbeiten begonnen. Eine Nutzung des Wohngebäudes zu Wohnzwecken ist erst nach Durchführung umfangreicher Sanierungsarbeiten sowie Instandsetzungsmaßnahmen möglich. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden von Seiten des Eigentümers nicht vorgelegt. Nach Auskunft des Eigentümers 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.

## **Gebäude und Außenanlagen**

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die vorwiegend verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien sowie den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen (Angaben soweit einsehbar und erkennbar). 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**

#### **Gebäudetyp und Baujahr**

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehendes, eingeschossiges, teilweise unterkellertes, massives Einfamilienhaus mit nutzbarer Dachgeschossetage und eingeschossigem Flachdach-Anbau zu beschreiben. Das exakte Baujahr ist unbekannt. Die Errichtung des Wohngebäudes erfolgte nach Auskunft des Eigentümers um das Jahr 1950. Nachträglich, möglicherweise in den 1960er Jahren, wurde das Gebäude an der östlichen Seite baulich erweitert.

#### **Gliederung**

Der Eingangsbereich befindet sich an der südlichen Gebäudeseite. Die Erdgeschossetage verfügt über eine Diele mit Treppenaufgang, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine Küche, einen Flur, ein Badezimmer und einen Hauswirtschaftsraum. Die Dachgeschossetage weist drei Zimmer und einen Flur auf. Der mittels Einschubleiter begehbare Dachspitzboden ist unausgebaut. Die von außen begehbare Teilunterkellerung ist zu Lager- und Abstellzwecken nutzbar. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Grundriss-Skizzen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

**Rohbau** (Angaben gemäß Aktenlage bzw. nach Augenschein – soweit einsehbar und erkennbar)

Fundament / Gründung:	Stahlbetonboden, Beton-/Stampfundamente o.ä.
Außenwände:	Massiv- bzw. Mauerwerksbauweise (Ziegel-/Backsteine, Bimsblock o.ä.)
Innenwände:	überwiegend Massivwände bzw. Mauerwerk (Ziegel-/Backsteine, Bimsblock o.ä.)
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	EG – DG: Holztreppe mit Holzgeländer
Dachform:	Satteldach mit Schleppdachgaube (Hauptdach), Flachdach (Anbau)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzdachkonstruktion (Hauptdach), Massivdecke (Flachdach)
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung (Hauptdach); Bitumenbahnabdichtung (Flachdach)
Rinnen / Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Kamin/e:	zwei einzügige Kamine
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest mit Massivstufen und Massivbrüstung sowie massiver Einhausung mit Pultdach; massive Kelleraußentreppe

**Ausbau** (Angaben gemäß Aktenlage bzw. nach Augenschein – soweit einsehbar und erkennbar)

Fassade:	vorherrschend Fassadenplatten (ggf. asbesthaltig); Anbau mit gestrichener Putzfassade; Fassadensockel abgesetzt (tlw. Naturstein o.ä.)
Bodenbeläge:	KG: vorwiegend Beton- bzw. Estrichbelag mit Glattstrich EG: überwiegend Holzdielenboden, tlw. Plattenbelag, Beton- bzw. Estrichbelag mit Glattstrich DG: Holzdielenboden

Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, zahlreiche Wände mit abgeschlagenem Innenputz bzw. abgeschlagenem Fliesenbelag
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend verputzt (bzw. Trockenputz / Plattenbelag) und mit Anstrich bzw. Tapete verkleidet
Türen / Tore:	Haustürelement in Holzausführung mit Glasausschnitten; innen teils Holztüren (z.T. furniert; tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen
Fenster:	überwiegend Holz-Verbundfensterelemente; z.T. Kunststoff-Rollo, tlw. Glasbausteinfenster, ältere Holzfenster
Heizung:	Anschlussmöglichkeiten für Einzelöfen; Metall-Öltanks (Standort: Keller)
Elektroinstallation:	vereinzelt ältere Unterputz- bzw. Aufputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. einfacher Ausführung
Sanitärausstattung:	vereinzelt Rohinstallation (restliche Alt-Installation)

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Dach-Ortgangverkleidung; Kamin-Köpfe etc.) stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassade teils schadhafte (Fassadenplatten teils brüchig, Fassadenputz mit Rissen etc.)
- Wandbereiche stellenweise mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken, Verfärbungen, Absandung des Anstrichs, Putzschäden, Schimmel-/Stockflecken etc.) behaftet – ggf. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit o.ä.
- Decken-/Dachschrägenbereiche teils mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken, Verfärbungen, Putzschäden etc.) behaftet – ggf. mangelhafte bzw. schadhafte Dacheindeckung
- Ausbauelemente (Gebäudetechnik, Fenster- und Türelemente, Wand-, Decken- und Dachschrägenbereiche etc.) überwiegend mit erheblichen Verschleißmerkmalen, schadhafte Stellen bzw. Erneuerungsbedarf behaftet; Gebäude in rohbauähnlichem bzw. unfertigem Zustand – umfassende Fertigstellungsarbeiten (ausstehende Restarbeiten am Innenausbau; insb. Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenaufbau und Bodenbeläge, Sanitärausstattung und Heizungstechnik, Elektroinstallation, Fenster-/Türelemente etc. – siehe Fotodokumentation)
- Kaminverkleidungen weisen teils Verfärbungen etc. auf – ggf. Kamin-Versottung
- Metallteile z.T. mit Korrosionsmerkmalen behaftet

- Treppengeländer (DG) lediglich ca. 74 cm Höhe (mind. 90 cm erforderlich; Sicherheitsmangel!), zudem unzureichende Breite des Treppengeländers
- Kelleraußentreppe ohne Geländer bzw. Handlauf – Sicherheitsmangel!
- Eingangspodest mit Massivstufen weist erhebliche Feuchtigkeitsmerkmale sowie Frostschäden 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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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 etc. sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages 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. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, ist zum Wertermittlungstichtag davon auszugehen, dass der Gebäudebestand den Anforderungen zum Wertermittlungstichtag nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, einfach und teils eingeschränkt funktional zu beschreiben. Als negativ hinsichtlich der Raumfunktionalität wirken sich die bestehenden „gefangenen Räume“ bzw. „Durchgangszimmer“ (siehe Grundriss-Skizzen in der Anlage) aus. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung demzufolge gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist „als in die Jahre gekommen“, der Pflegezustand als mäßig bis unzureichend zu beurteilen. Das Wohngebäude befindet sich zum Teil in einem rohbauähnlichen sowie erheblich sanierungs- und instandsetzungsbedürftigen Zustand.

## **B) Garagengebäude**

### **Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr**

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehendes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Pultdach zu beschreiben. Das Garagengebäude weist ei-

nen von der westlichen Seite aus befahrbare Kfz-Stellplatz sowie Lager- und Abstellflächen auf. Das exakte Baujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Gebäudeerrichtung Mitte des 20. Jahrhunderts.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, Stahlbetonboden
Wände / Stützen:	Massivbauweise bzw. Mauerwerk
Dachform:	Pulldach
Dach-/Deckenkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dacheindeckung/-abdichtung:	Wellplattendeckung (ggf. asbesthaltig!)
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	überwiegend Putzfassade mit Anstrich; teils Holzschalung
Bodenbelag:	Betonboden (mit Glattstrich)
Wandverkleidung:	überwiegend unverputzt bzw. unverkleidet
Decken-/Dachuntersicht:	vorherrschend unverkleidet
Türen / Tore / Fenster:	Garagen-Metallschwinger; Holztürelemente

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

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

- Außenbauteile bzw. Fassade weisen teils Witterungsmerkmale auf
- Fassade bzw. Wände teils mit Feuchtigkeitsmerkmalen bzw. Putzschäden (Flecken, Verfärbungen etc.) behaftet – ggf. mangelhafte Abdichtung
- Decken-/Dachuntersicht stellenweise mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Verfärbungen, Flecken etc.) behaftet – ggf. mangelhafte bzw. schadhafte Dacheindeckung

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, 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 (Abzug i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist als „in die Jahre gekommen“, der Pflegezustand als mäßig zu beurteilen. Das Garagengebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf auf.

### **Außenanlagen Fl.Nr. 420**

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 420 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Kanal, Wasser, Strom etc.) angeschlossen.

Freifläche / Sonstiges: Die Hoffläche ist mit Betonpflastersteinen befestigt. Vereinzelt bestehen kleinere unbefestigte Flächen mit Grasbewuchs. An der westlichen Seite des Grundstücks besteht eine massive Geländestützmauer.

Gesamturteil: Die Außenanlage ist als einfach und zweckmäßig gestaltet zu beurteilen. Auf dem Grundstück befinden sich Ablagerungen von Unrat.

## Verkehrswert

### Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 420, Rosenstraße 18

<b>Ergebnis der Ertragswertermittlung</b>	<b>54.000,- EUR</b>
<b>Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)</b>	<b>61.000,- EUR</b>

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Das zu bewertende Wohngrundstück Fl.Nr. 420 der Gemarkung Eltingshausen, Rosenstraße 18, ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als eher schwer marktgängig zu beurteilen. Das Bewertungsobjekt weist erheblichen Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf aus. Die für eine Nutzung erforderlichen Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten wirken sich, nicht zuletzt vor dem Hintergrund stetig steigender Baukosten, daher signifikant nachteilig auf die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts auf. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 420, Rosenstraße 18, leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2025 mit geschätzt rd. 61.000,- Euro zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der jeweils ermittelte Verkehrswert als marktadäquat eingestuft.

### **Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 420, Rosenstraße 18**


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 Eltingshausen Blatt 2049 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 420 der Gemarkung Eltingshausen, Rosenstraße 18, 97714 Oerlenbach-Eltingshausen, Gebäude- und Freifläche zu 0,0271 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2025, auf rund:

# 61.000,- EUR

(in Worten: einundsechzigtausend Euro)

**Hinweis:** Eintragungen der Abt. II wurden im Verkehrswert auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Die Werte von Zubehör, Inventar, Mobiliar, Maschinen und Anlagen sowie Kucheneinbauten 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.





## Legende zur Flurkarte

### Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
- Zusammengehörende 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

Lagebezeichnung mit Hausnummer;  
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,  
bzw. noch nicht gebaut

HsNr. 20

### 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

### Geodätische Grundlage


Amtliches Lagerreferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – **UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GR580 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://ls.bayern.de/ALKIS\\_Legende](https://ls.bayern.de/ALKIS_Legende)  
oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



## Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Süd-Westen



Bild 2: Nord-West-Ansicht