




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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 42/25

 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 10.10.2025 -

des Grundstücks Fl.Nr. 814/5 der Gemarkung Stetten,

Lehmgrube 8, 97647 Sondheim v.d.Rhön



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 814/5 der Gemarkung Stetten, Lehmgrube 8, 97647 Sondheim v.d.Rhön, Gebäude- und Freifläche zu 0,1025 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Wohngebäude</u> : freistehendes, eingeschossiges, in Holzrahmenkonstruktion errichtetes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. EG+DG ca. 120,47 m ² ; Bj. ca. 2018/2019
Gewerbebetrieb/e:	nicht vorhanden
Mieter / Pächter:	keine Kenntnisse zu Miet-/Pachtverhältnissen
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- unfertiger Zustand der Außenanlagen - Innenbesichtigung wurde nicht gewährt (nur von außen besichtigt)
Küche / Zubehör:	--
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	10.10.2025
Ertragswert:	290.000,- EUR
Sachwert:	312.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	312.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 814/5 der Gemarkung Stetten, Lehmgrube 8, als Wohnbaufläche (W) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 814/5 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Am Balz“.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 814/5 der Gemarkung Stetten 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 *Lehmgrube 8*, Fl.Nr. 814/5 der Gemarkung Stetten, ist nahezu rechteckig geschnitten. Das Gelände des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 814/5 steigt von der südwestlichen Seite in Richtung Nordosten leicht an.

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (südwestlich):	ca. 25 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 30 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 23 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Gemäß vorliegender Baubeschreibung ist beim Baugrund von Verwitterungslehm auf Tonstein unter Mutterboden auszugehen. Der Höchstwassergrundstück wird laut Baubeschreibung mit 4 m unter GOK (Geländeoberkante) angegeben. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 814/5 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der beteiligten Parteien wurden keine Informationen bzw. Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetz-

zes (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 Bewertungsgrundstück *Lehmgrube 8* befindet sich in einer im Wesentlichen ruhigen Wohngebietslage, im nordöstlichen Ortsgebiet des dörflich geprägten Gemeindeteils Stetten (siehe Ortsplan in der Anlage). Die Verkehrsfläche *Lehmgrube* verläuft entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze und wird vorherrschend von Anliegern des Gebiets gering bis zeitweise mäßig befahren. Die rund 10 m südlich des Bewertungsgrundstücks verlaufende Nordheimer Straße, zugleich Kreisstraße NES 11, gilt als mäßig bis zeitweise stärker frequentiert. Das Grundstück befindet sich insgesamt betrachtet an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) gering bis zeitweise mäßig belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von Wohngrundstücken (Ein-/Mehrfamilienhäuser) geprägt. Der Kinderspielplatz *Lehmgrube Stetten* grenzt an die westliche Seite des Bewertungsobjekts. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie-/Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Überschwemmungsgefährdung / Wasserschutzgebiete

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für den Ortsbereich, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 814/5 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. Das Bewertungsgrundstück liegt nicht innerhalb eines Heilquellen- bzw. Trinkwasserschutzgebiets.

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. 814/5 gilt zum Wertermittlungstichtag 10.10.2025 als ortsüblich erschlossen. Es bestehen – soweit die Recherche – Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche. Der Verkehrswertermittlung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge (Nachzahlungen o.ä.) anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öf-

fentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das zu bewertende Grundstück *Lehmgrube 8*, Fl.Nr. 814/5 der Gemarkung Stetten, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut und wird zu Wohnzwecken genutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Es ist mutmaßlich davon auszugehen, dass derzeit keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen.

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:

Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich laut Bauantragsunterlagen bzw. durchgeführter Außenbesichtigung um ein freistehendes, eingeschossiges, in Holzrahmenkonstruktion (Fabrikat Dan-Wood-Haus) errichtetes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage. Die Errichtung des Wohngebäudes erfolgte laut vorliegender Unterlagen um 2018/2019.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschossetage, gemäß vorliegender Bauplanzeichnungen, eine Diele mit Treppenaufgang, einen Technikraum, einen Dusche/WC-Raum, ein Zimmer, eine Küche, eine Speisekammer sowie ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse auf. Die Dachgeschossetage verfügt laut Bauplanzeichnung über einen zentral positionierten Flur, zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und ein Badezimmer. Hinsichtlich der Raumaufteilung bzw. Grundrissgliederung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

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

Fundament / Gründung:	Betonfundamente bzw. Stahlbetonbodenplatte
Außenwände:	Holzrahmenkonstruktion, Mineralputz, Styropor, Holzwerkstoffplatte, Mineralwolle, GK-Platte, vollverputzt
Innenwände:	Holzrahmenkonstruktion, GK-Platte, Holzwerkstoffplatte, Mineralwolle, Holzbalken, Holzwerkstoffplatte, PE-Folie, GK-Platte
Geschossdecken:	Holzbalkendecke/n
Treppen:	Holztreppe massiv
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Holz-Pfettendachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Dachsteindeckung
Kamin/e:	--
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	Putzfassade
Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett oder Laminat lt. Baubeschreibung, darüber hinaus keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde

Wandverkleidung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Türen / Tore:	Haustürelement in Kunststoffausführung; darüber hinaus keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfensterelemente, tlw. Kunststoff-Rollo; Dachflächenfenster
Elektroinstallation:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Heizung:	Wärmepumpe; ansonsten keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Sanitärausstattung:	EG: Küche lt. Aktenlage/Planzeichnung zweckmäßige Anschlüsse; Dusche/WC-Raum gemäß Aktenlage/Planzeichnung mit WC, Dusche und Waschbecken ausgestattet; Technikraum lt. Aktenlage/Planzeichnung mit zweckmäßigen Anschlüssen konzipiert DG: Badezimmer gemäß Aktenlage/Planzeichnung mit Waschbecken, WC und Badewanne konzipiert Hinweis: Keine Angaben zum tatsächlichen Ausbaustandard möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Außenbesichtigung keine nennenswerten Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen.

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es waren – soweit von außen erkennbar – augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängeltgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Baubsubstanz (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, der 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, das 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

Die in der Planzeichnung dargestellte Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die bestehende Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als solide einzustufen. Zum Pflegezustand respektive zu etwaig vorhandenen Baumängeln und Bauschäden sowie Restarbeiten kann auf Grund der nicht gewährten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Es bestehen zweckmäßige Anschlüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom etc.).
- Freifläche: Der südliche Grundstücksbereich weist Rasen- bzw. Grasbewuchs mit Baumbestand auf. Teils ist das Grundstück mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Der nördliche Grundstücksbereich ist unfertig bzw. als nicht angelegt zu beschreiben.
- Gesamturteil: Auf dem Grundstück lagern vereinzelt Unrat und Müll, den es noch zu entsorgen gilt. Darüber hinaus stehen Restarbeiten (Garten- und Landschaftsbauarbeiten etc.) aus.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis der Ertragswertermittlung	290.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	312.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 814/5 – Wohnanwesen Lehmgrube 8 in 97647 Sondheim v.d.Rhön OT Stetten – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als mäßig marktgängig einzustufen. Die unfertig gestaltete Freifläche wirken sich etwas nachteilig auf die Vermarktungsfähigkeit aus. Es ist darauf hinzuweisen, dass von Seiten des Miteigentümers keine Innenbesichtigung des Gebäudes ermöglicht wurde, so dass die Bewertung auf Basis der Aktenlage und der durchgeführten Außenbesichtigung erfolgte. In diesem Zusammenhang erfolgt der Hinweis, dass zu etwaigen Baumängeln, Bauschäden sowie Restarbeiten etc. keine umfassende Aussage getroffen werden kann. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 814/5 leitet sich aus dem ermittelten Resultat des Sachwertverfahrens ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 mit geschätzt rd. 312.000,- Euro zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert als marktadäquat eingestuft. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist der ermittelte Sachwert als marktadäquat zu erachten.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Lehmgrube 8

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 Neustadt a.d. Saale von Stetten Blatt 1236 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 814/5 der Gemarkung Stetten, Lehmgrube 8, 97647 Sondheim v.d.Rhön, Gebäude- und Freifläche zu 0,1025 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025, auf rund:

312.000,- EUR

(in Worten: dreihundertzwölftausend Euro)

Legende zur Flurkarte



Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
	Abgemerkter 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

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)

Gebietsgrenze

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

Tatsächliche Nutzung

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

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter
https://it.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 Norden



Bild 2: West-Ansicht