



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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 803 K 4/24

 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 Wertermittlungstichtag 08.11.2024 -

des Grundstücks Fl.Nr. 4 der Gemarkung Hausen,

Am Schönborn 6, 97688 Bad Kissingen



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 4 der Gemarkung Hausen, Am Schönborn 6, 97688 Bad Kissingen OT Hausen, Gebäude- und Freifläche zu 0,0313 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Gewerbegebäude</u> : eingeschossiges, unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Gewerbegebäude (Bankfiliale) mit Flachdach; EG + KG ca. 179,21 m², Bj. 1979/1980
Gewerbebetrieb/e:	derzeit keine betriebliche Nutzung
Mieter / Pächter:	etwaige Miet-/Pachtverhältnisse nicht bekannt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehödl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	- Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht - vereinzelt Reparaturstau bzw. Renovierungsbedarf
Küche / Zubehör:	keine Aussage möglich (Innenbesichtigung nicht durchgeführt)
Energieausweis:	Energieausweis wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	08.11.2024
Ertragswert:	165.000,- EUR
Sachwert:	192.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	165.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 4 der Gemarkung Hausen, Am Schönborn 6, als gemischte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 4 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 4 der Gemarkung Hausen 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 Am Schönborn 6, Fl.Nr. 4 der Gemarkung Hausen, ist unregelmäßig geschnitten. Das Gelände des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 4 verläuft relativ eben.

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (westlich):	ca. 17 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 18 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 17 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach mündlicher Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 4 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Gemäß vorliegender Unterlagen handelt es sich um normalen Baugrund bzw. um Mergelboden. 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 zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 4 befindet sich im gemischt genutzten Altortbereich des Stadtteils Hausen und grenzt mit der westlichen Seite direkt an die als Ortsdurchgangsstraße fungierende Verkehrsfläche *Am Schönborn*, zugleich Staatsstraße St 2292 (siehe Ortsplan in der Anlage). Die Ortsdurchgangsstraße gilt als mäßig bis stärker frequentiert. Das Grundstück befindet sich demnach an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuflärm/-abgase) mäßig bis stärker belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von gemischt genutzten Grundstücken sowie Wohngrundstücken geprägt. Der Maria-Stern-Kindergarten befindet sich in kurzer Distanz zum Bewertungsobjekt. 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 / Wasserschutzgebiete

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für den Ortsbereich, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 4 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. Der Ortsbereich, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 4 befindet, ist als Heilquellenschutzgebiet (Wasserschutzgebiet; Gebietskennzahl: 222058260080) festgesetzt.

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. 4 gilt zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2024 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 Am Schönborn 6, Fl.Nr. 4 der Gemarkung Hausen, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem ehemals als Bankfiliale genutzten Gewerbegebäude bebaut. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Von Seiten des beteiligten Parteien wurden keine Auskünfte zu etwaig bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen erteilt.

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:

Gewerbegebäude (Bankgebäude)

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein grenzseitig stehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Gewerbegebäude (Bankgebäude) mit Flachdach. Das ursprünglich als Bankfiliale konzipierte und genutzte Gewerbegebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1979/1980 errichtet.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich straßenseitig positioniert, an der westlichen Gebäudeseite. Die Erdgeschosssetage weist gemäß Planzeichnung einen Windfang, einen Hallen- und Beratungsbereich, einen Büroraum und einen Besprechungsraum auf. Die Kellergeschossetage verfügt laut Planzeichnung über einen Vorraum mit Treppenaufgang, einen Kellerraum, einen Archivraum, einen Tresorraum, einen Heizungsraum sowie einen Sanitärbereich. Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die Planunterlagen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte
Außenwände:	Mauerwerks- bzw. Massivwände (Stahlbetonbauweise, Poroton-Mauerwerk)
Innenwände:	überwiegend Mauerwerks- bzw. Massivwände (Stahlbetonbauweise, Poroton-/Hlz-Mauerwerk o.ä.), tlw. Leichtbauwände bzw. Glastrennwände
Geschossdecken:	Stahlbetonmassivdecken
Treppen:	Stahlbetonmassivtreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer
Dachform:	Flachdach (als Warmdach)
Dachkonstruktion:	Stahlbetondecke als Dachtragkonstruktion
Dachdeckung/-abdichtung:	Flachdachabdichtung (Bitumenbahn o. ä.)
Kamin/e:	einzügiger Kamin mit Lüftungszug, gemauerter Kaminkopf
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Rinnen, Rohre:	auskragende Eingangsüberdachung; Lichtschächte

Ausbau (Angaben n. Augenschein – soweit einsehbar – bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich, tlw. Holzschalung
----------	--

Bodenbeläge:	tlw. keramischer Bodenbelag bzw. Fliesenbelag; darüber hinaus keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Wandverkleidung:	teils verputzt/gespachtelt und gestrichen bzw. tapeziert; sonst keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Decken:	tlw. Holz- bzw. Paneelverkleidung; sonst keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Türen / Tore:	Eingangstüre als zweiflügliges Glastürelemente; sonst keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Fenster:	Metall-Fensterelemente mit Isolierverglasung und Kunststoff-Rollo; sonst keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Elektroinstallation:	keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Sanitärausstattung:	Sanitärbereich lt. Planzeichnung mit zweckmäßigen WCs und Waschbecken ausgestattet; keine weitere Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen stellenweise markante Witterungsmerkmale auf
- Holzschalung (Dachbereich) stellenweise reparaturbedürftig
- Fassadenputz vereinzelt schadhaft bzw. renovierungsbedürftig

Hinweis: Einen Innenbesichtigung des Gebäudes wurde nicht durchgeführt. Es waren – soweit von außen erkennbar – 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 Baube-

schreibung 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 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 in den Planzeichnungen dargestellte Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig einzuordnen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als solide zu beschreiben. Eine Wertung des vorherrschenden Gebäudezustands (Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten o. ä.) kann auf Grund der nicht gewährten Innenbesichtigung nicht getroffen werden.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Das Grundstück Fl.Nr. 4 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Kanal, Wasser, Strom etc.) angeschlossen.
Freifläche:	Die teils mit Kfz-Stellplätzen angelegten Freifläche des Grundstücks ist zum Teil mit einer Asphaltdecke sowie mit Granitpflaster befestigt. Der östliche Grundstücksbereich weist eine kleine Grünfläche mit Pflanzbestand auf, die westlich von einer Stahlbeton-Geländestützmauer begrenzt wird.
Gesamturteil:	Die Außenanlagen sind als zweckmäßig gestaltet zu beurteilen.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 4

Ergebnis der Ertragswertermittlung	165.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	192.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 4 der Gemarkung Hausen zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich marktgängig zu beurteilen. Hervorzuheben ist die – soweit von außen erkennbar – solide Bauweise des Gewerbegebäudes und der gepflegte Zustand des Anwesens. Es ist darauf hinzuweisen, dass von Seiten des Schuldners keine Innenbesichtigung des Gebäudes ermöglicht wurde, so dass die Bewertung auf Basis der Aktenlage und der durchgeführten Außenbesichtigung erfolgte. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 4, Am Schönborn 6, leitet sich aus dem ermittelten Ertragswert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2024 mit geschätzt rd. 165.000,- 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 Fl.Nr. 4

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 Hausen Blatt 3363 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 4 der Gemarkung Hausen, Am Schönborn 6, 97688 Bad Kissingen OT Hausen, Gebäude- und Freifläche zu 0,0313 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2024, auf rund:

165.000,- EUR

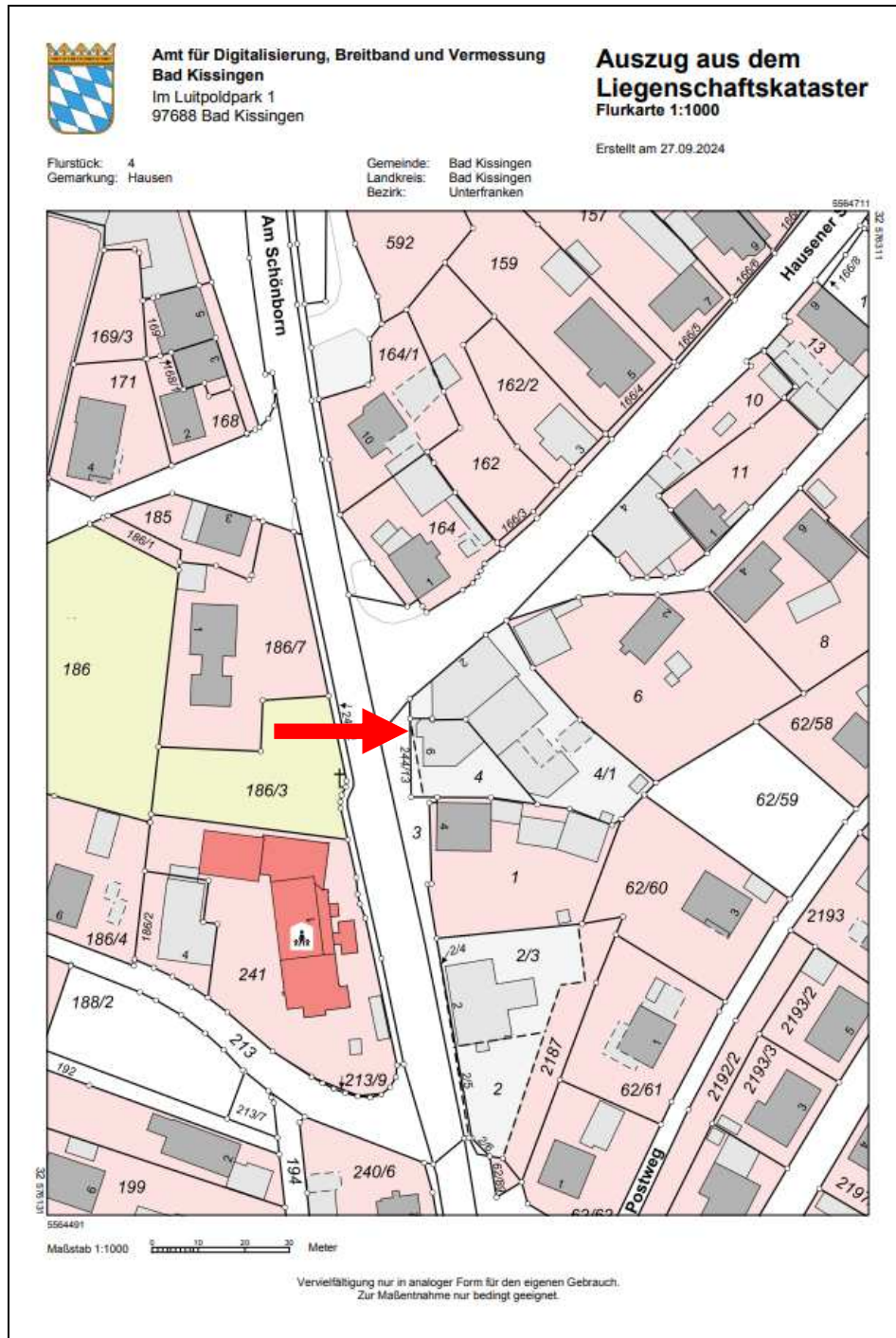
(in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend Euro)

Hinweis: Eintragungen der Abt. II wurden im Verkehrswert auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Die Werte von Zubehör, Inventar, Geschäftsausstattung, 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
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende 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

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
	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

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 Gewerbegebäude von Nord-Westen



Bild 2: Süd-Ansicht