

SIEBOLDSTRASSE 7 97688 BAD KISSINGEN TEL 0971 / 78 57 98 80 FAX 0971 / 78 57 98 81 info@svb-sauer.de

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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 803 K 14/21

 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 14.01.2022 -

des Grundstücks Fl.Nr. 247/4 der Gemarkung Pfersdorf,

Raiffeisenstraße 28, 97490 Poppenhausen OT Pfersdorf u. a.



## ZUSAMMENFASSUNG

### BEWERTUNGSOBJEKT I

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 247/4 der Gemarkung Pfersdorf, Raiffeisenstraße 28, 97490 Poppenhausen OT Pfersdorf, Gebäude- und Freifläche zu 0,0706 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	Bauparzelle, unbebautes Grundstück, geeignet für freistehendes Eigenheim o.ä. (Bebauungsplan besteht)
Gewerbebetrieb/e:	keine
Mieter / Pächter:	keine (Miet-/Pachtverträge wurden nicht vorgelegt)
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Hebeanlage für Entwässerungs-Kanalleitung erforderlich</li><li>- Zufahrt/Zugang sowie Leitungsverläufe nur über Fl.Nr. 247/6 möglich</li><li>- genehmigte Planung für Eigenheim besteht (im Planungskonzept als Haus B bezeichnet – siehe Anlage)</li></ul>
Küche / Zubehör:	keine vorhanden
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Altlasten:	nach tel. Auskunft des LRA keine Eintragungen in Altlastenkataster vorhanden
Energieausweis:	nicht vorhanden (unbebautes Grundstück)
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	14.01.2022
Vergleichswert: Verkehrswert (§ 194 BauGB):	35.000,- EUR <b>35.000,- EUR</b>



## BEWERTUNGSOBJEKT II

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 247/5 der Gemarkung Pfersdorf, Raiffeisenstraße 26, 97490 Poppenhausen OT Pfersdorf, Gebäude- und Freifläche zu 0,0791 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Wohngebäude (Musterhaus)</u> : freistehendes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus (im Planungskonzept als Haus A bezeichnet – siehe Anlage) mit nicht ausgebauter Dachgeschossetage (z. Zt. als Musterhaus gewerbl. genutzt); Wfl. ca. 157,79 m <sup>2</sup> ; zzgl. Nfl. KG; Baujahr 2019
Gewerbebetrieb/e:	Nutzung von Gewerbebetrieb als Musterhaus mit Büro
Mieter / Pächter:	It. Antragsteller soll Miet-/Pachtvertrag bestehen, jedoch wurde Miet-/Pachtvertrag bislang nicht vorgelegt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>- tlw. Restarbeiten (insb. Außenanlagen) und Instandhaltungsrückstau</li><li>- keine vollständige Innenbesichtigung durchgeführt</li><li>- baubehördliche Genehmigung erforderlich im Falle einer zukünftigen Wohnnutzung (Nutzungsänderung zu Wohnhaus)</li></ul>
Küche / Zubehör:	Stahl-Kaminofen, Zeitwert ca. 1.500,- EUR (Wert nicht im Verkehrswert berücksichtigt) sonstige vorhandene Büroeinrichtung (inkl. Küchen-einbauten) ist Firmeneigentum (Mieter/Pächter)
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Altlasten:	nach tel. Auskunft des LRA keine Eintragungen in Altlastenkataster vorhanden
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	14.01.2022
Ertragswert: Sachwert (marktangepasst): <b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	288.000,- EUR 294.000,- EUR <b>294.000,- EUR</b>



**BEWERTUNGSOBJEKT III**

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 247/6 der Gemarkung Pfersdorf, Raiffeisenstraße, 97490 Poppenhausen OT Pfersdorf, Gebäude- und Freifläche zu 0,0085 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	Wegflächen-Grundstück, unbebautes Grundstück, unbefestigt; konzipiert als Erschließungs-Verkehrsfläche für Fl.Nr. 247/4 und Fl.Nr. 247/5
Gewerbebetrieb/e:	keine
Mieter / Pächter:	keine (Miet-/Pachtverträge wurden nicht vorgelegt)
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>- unbefestigt, ohne Außenanlage</li><li>- konzipiert als Zufahrt/Zugang sowie für unterirdische Leitungsverläufe zu den Grundstücken Fl.Nr. 247/4 und Fl.Nr. 247/5</li></ul>
Küche / Zubehör:	keine vorhanden
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Altlasten:	nach tel. Auskunft des LRA keine Eintragungen in Altlastenkataster vorhanden
Energieausweis:	nicht vorhanden (unbebautes Grundstück)
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	14.01.2022
Vergleichswert: <b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	1.200,- EUR <b>1.200,- EUR</b>



## Objektbeschreibung

### Planungsrechtliche Merkmale

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stuft den Bereich, in dem sich die zu bewertenden Grundstücke befinden, als gemischte Baufläche (M1) ein.

#### **Bebauungsplan**

Für den Bereich, in dem die Bewertungsgrundstücke liegen, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Oberen Tor“.

#### **Denkmalschutz**

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand nicht als Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalschutzliste aufgeführt ist. Ferner 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 bebaute Grundstück Raiffeisenstraße 26 ist unregelmäßig, das unbebaute, als Bauparzelle zu bezeichnende Grundstück Raiffeisenstraße 28 ist nahezu quadratisch geschnitten. Das Wegflächen-Grundstück Fl.Nr. 247/6 weist einen trapezförmigen Zuschnitt auf. Der natürliche Geländeverlauf des Grundstücks Fl.Nr. 247/5 fällt von Westen in Richtung Osten leicht ab. Das Gelände der Bauparzelle Fl.Nr. 247/4 liegt größtenteils etwa 1,0 m bis 2,0 m unterhalb des Geländeniveaus des südlich bzw. westlich angrenzenden Nachbargrundstücks und verläuft relativ eben.

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 247/4 (Bauparzelle)**

Straßen-/Wegefront (nordwestlich):	ca. 28 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 26 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 28 m

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 247/5 (bebautes Grundstück)**

Straßen-/Wegefront (südwestlich):	ca. 30 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 29 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 29 m



### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 247/6 (Wegflächen-Grundstück)**

Straßen-/Wegefront (südwestlich):	ca. 4 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 24 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 4 m

### **Baugrund, Schadstoffe und Altlasten**

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 247/4, Fl.Nr. 247/5 und Fl.Nr. 247/6 derzeit keine Kenntnisse über Altlasten bzw. keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der Grundstückseigentümer wurden keine Informationen 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, Ablagerunge, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand unbelasteter Grundstücke sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

### **Immissionen**

Die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 247/4, Fl.Nr. 247/5 und Fl.Nr. 247/6 liegen im westlichen Ortsgebiet des dörflich geprägten Gemeindeteils Pfersdorf, in einem vorherrschend von Eigenheimen geprägten Ortsbereich. Nördlich entlang der Grundstücke Fl.Nr. 247/5 und Fl.Nr. 247/4 verläuft die Kreisstraße SW 19, die Raiffeisenstraße grenzt an die südwestlichen Seite des bebauten Grundstücks Fl.Nr. 247/5. Das mit einem Musterhaus eines Bauunternehmens bebaute Grundstück Fl.Nr. 247/5 und die Bauparzelle Fl.Nr. 247/4 befinden sich an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) gering bis mäßig belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung (geoportal.bayern) befinden sich die zu bewertenden Grundstücke nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Eine Einstufung als Überschwemmungsgebiet besteht gemäß Informationssystem *Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* für die Bewertungsgrundstück ebenso nicht.

### **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**

Die Grundstücke Fl.Nr. 247/4 und Fl.Nr. 247/5 gelten zum Wertermittlungsstichtag als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Gemäß des vorliegenden Planungskonzepts ist davon auszugehen, dass für das Bauparzellen-Grundstück Fl.Nr. 247/4 eine Hebeanlage für den Entwässerungskanal notwendig ist. Nach Auskunft der Verwaltungsbehörde fallen nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

### **Nutzung zum Wertermittlungsstichtag**

Das zu bewertende Grundstück Raiffeisenstraße 26, Fl.Nr. 247/5 der Gemarkung Pfersdorf, ist mit einem als Musterhaus genutzten Einfamilienhaus (im Planungskonzept als Haus A bezeichnet – siehe Anlage) bebaut und wird zum Wertermittlungsstichtag gewerblich genutzt. Das unbebaute Grundstück Raiffeisenstraße 28, Fl.Nr. 247/4 der Gemarkung Pfersdorf, ist zum Wertermittlungsstichtag als baureife Parzelle, für die eine baubehördliche Genehmigung zur Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses (im Planungskonzept als Haus B bezeichnet – siehe Anlage) besteht, zu beschreiben und wird vom Eigentümer derzeit als Lagerfläche für Baumaterialien genutzt. Das Wegflächen-Grundstück Fl.Nr. 247/6 dient gemäß vorliegendem Planungskonzept als Erschließungsfläche für die Grundstücke Fl.Nr. 247/5 und Fl.Nr. 247/4, könnte jedoch auch ausschließlich dem unbebauten Grundstück Fl.Nr. 247/4 zugeordnet werden. Es 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:

### **Wohngebäude (Musterhaus)**

#### **Typ und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus (im Planungskonzept als Haus A bezeichnet – siehe Anlage) mit unausgebauter Dachgeschossetage. Das Wohnge-



bäude, das zum Wertermittlungsstichtag gewerblich als Musterhaus genutzt wird, wurde laut vorliegender Unterlagen bzw. Auskunft der Beteiligten um 2019 errichtet.

### Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der südöstlichen Gebäudeseite. Die Erdgeschossetage weist einen Eingangs- und Empfangsbereich mit Treppenaufgang, einen Dusche/WC-Raum, eine Teeküche, einen Archivraum, einen Besprechungsraum und einen Technikraum auf. Die Obergeschossetage verfügt über drei als Büroräume genutzte Zimmer, einen Flur und ein Badezimmer. Der mittels Einschubleiter begehbarer Dachboden ist unausbgebaut und eignet sich für simple Abstell- und Lagerzwecke. Hin-sichtlich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

### Rohbau (Angaben nach Baubeschreibung bzw. nach Augenschein – soweit erkennbar)

Fundament / Gründung: Stahlbetonbodenplatte, Betonfundamente

Außenwände: Massiv- bzw. Mauerwerksbauweise (Porenbeton-Mauerwerk)

Innenwände: vorherrschend Massiv- bzw. Mauerwerksbauweise

Geschossdecken: Stahlbetonmassivdecke (über EG); Porenbetondecke (über OG)

Treppen: EG-OG: Stahlbetonmassivtreppe mit Vinylbelag

Dachform: Zeltdach

Dachkonstruktion: zimmermannsmäßige Holzkonstruktion

Dachdeckung/-abdichtung: Betondachsteine

Kamin/e: einzügiger Kamin; Kaminkopf eingeblecht

Rinnen / Rohre: vorwiegend Metallausführung

Besondere Bauteile: --



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

Fassade:	Putzfassade (Grund- und Oberputz)
Bodenbeläge:	vorwiegend mit Fliesenbelag, Vinylbelag und Teppichboden ausgestattet
Wandverkleidung:	vorherrschend mineralische Putzflächen bzw. Trockenputzflächen mit Anstrich, Teilbereiche mit Fliesenbelag verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	überwiegend verputzt bzw. gestrichen bzw. tapziert, diverse Deckenuntersichten der Erdgeschosse unverkleidet (Rohbauzustand)
Türen / Tore:	Haustürelement in Kunststoffausführung mit Glasausschnitt; innen überwiegend Holztüren (kunststoffbeschichtet bzw. laminiert/furniert) tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen; Glastürelement
Fenster:	überwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierglas (3-fach verglast) mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen; tlw. elektrisch bedienbare Leichtmetall-Raff-Stores (Außenjalousien)
Sanitärausstattung:	EG: Küchenbereich weist zweckmäßige Anschlüsse auf; Dusche/WC-Raum verfügt über bodengleiche Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken OG: Badezimmer verfügt über Badewanne, bodengleiche Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger und baujahrsüblicher Ausführung; tlw. Aufputzinstallation
Heizung / Lüftung:	Beheizung und Warmwassererzeugung mittels Luft-Wärmepumpe (Fabrikat Elco) mit Außeneinheit; dezentrale Lüftungsanlage (Rohrlüfter mit Keramik-Wärmerückgewinnung); Fußbodenheizung; Anschluss für Stahl-Kaminofen (EG)



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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen vereinzelt Witterungsmerkmale auf
- Fassadenputz tlw. uneinheitlich ausgeführt bzw. mit abgesetzten Bereichen (unfertiger Zustand, Rollokasten des Technikraums u.a.), stellenweise unfachmännisch aufgebrachte Putzschichten
- Deckenuntersichten und Wandbereiche teils unfertig ausgeführt (Rohbauzustand/Rohbetonuntersicht) bzw. unfachmännische Ausführung der Putzschichten/Verkleidungen
- Sanitärraum EG wandseitig tlw. lediglich mit mineralischer Dichtschlämme o. ä. ausgeführt
- Handlauf der Treppe EG-OG fehlt (Sicherheitsmangel!)
- teils fehlen Fensterbänke außen
- z. T. fehlende Sockelleisten der Bodenbeläge
- Dachrinnen-Fallrohre im Übergang zu Standrohren nicht lotrecht montiert bzw. provisorisch angeschlossen
- Anschlussarbeiten der Wärmepumpe stehen noch aus (Verteilerkasten o. ä. unrichtig montiert lt. Vertreter der Antragsgegnerin)

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, Feuchtigkeitisolierung, 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 Gebäudetechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachterauftrages 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 Altbauanierung 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 Grundrissgestaltung bzw. Raumlösung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Bausubstanz des Gebäudes ist als solide, der Pflegezustand als gut zu beschreiben. Das Gebäude weist stellenweise Restarbeiten und Instandhaltungsrückstau auf.



### Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen: Das Grundstück Fl.Nr. 247/5 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom etc.) angeschlossen.

Freifläche: Die Freifläche der zu bewertenden Grundstücke ist zum Wertermittlungsstichtag als unfertig bzw. nicht angelegt zu beschreiben.

Gesamturteil: Die Außenanlagen weisen umfangreiche Restarbeiten auf.



## Verkehrswert

### Verfahrensergebnis: Grundstück Fl.Nr. 247/4

**Ergebnis der Vergleichswertermittlung** **35.000,- EUR**

### Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 247/5

**Ergebnis der Ertragswertermittlung** **288.000,- EUR**

**Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)** **294.000,- EUR**

### Verfahrensergebnis: Grundstück Fl.Nr. 247/6

**Ergebnis der Vergleichswertermittlung** **1.200,- EUR**

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Die Bewertungsobjekte sind nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich marktgängig einzustufen. Hervorzuheben ist die solide Bauweise und der ansprechend gestaltete Ausbaustandard des als Musterhaus genutzten Wohngebäudes auf Fl.Nr. 247/5. Etwas nachteilig im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Objekts Fl.Nr. 247/5 wirken sich die ausstehenden Restarbeiten (insb. Außenanlagen) aus. Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 247/5 – Raiffeisenstraße 26 – leitet sich aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens ab und ist zum Wertermittlungsstichtag mit geschätzt rd. 294.000,- EUR zu beziffern. Für die unbebauten Grundstücke Fl.Nr. 247/4 und Fl.Nr. 247/6 ergibt sich ein Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis, von rd. 35.000,- EUR bzw. 1.200,- EUR. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale werden die ermittelten Verkehrswerte nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat eingestuft. Da das Wegflächen-Grundstück Fl.Nr. 247/6 gemäß des baubehördlich genehmigten Planungskonzepts in erster Linie zur Sicherung der Erschließung von Grundstück Fl.Nr. 247/4 dient, ist eine gemeinsame Vermarktung empfehlenswert.

### **Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 247/4**

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 Schweinfurt von Pfersdorf Blatt 1190 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 247/4 der Gemarkung Pfersdorf, Raiffeisenstraße 28, 97490 Poppenhausen OT Pfersdorf, Gebäude- und Freifläche zu 0,0706 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2022, auf rund:

**35.000,- EUR**

(in Worten: fünfunddreißigtausend Euro)



**Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 247/5**

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 Pfersdorf Blatt 1190 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 247/5 der Gemarkung Pfersdorf, Raiffeisenstraße 26, 97490 Poppenhausen OT Pfersdorf, Gebäude- und Freifläche zu 0,0791 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2022, auf rund:

**294.000,- EUR**

(in Worten: zweihundertvierundneunzigtausend Euro)

**Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 247/6**

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 Pfersdorf Blatt 1190 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 247/6 der Gemarkung Pfersdorf, Raiffeisenstraße 28, 97490 Poppenhausen OT Pfersdorf, Gebäude- und Freifläche zu 0,0085 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2022, auf rund:

**1.200,- EUR**

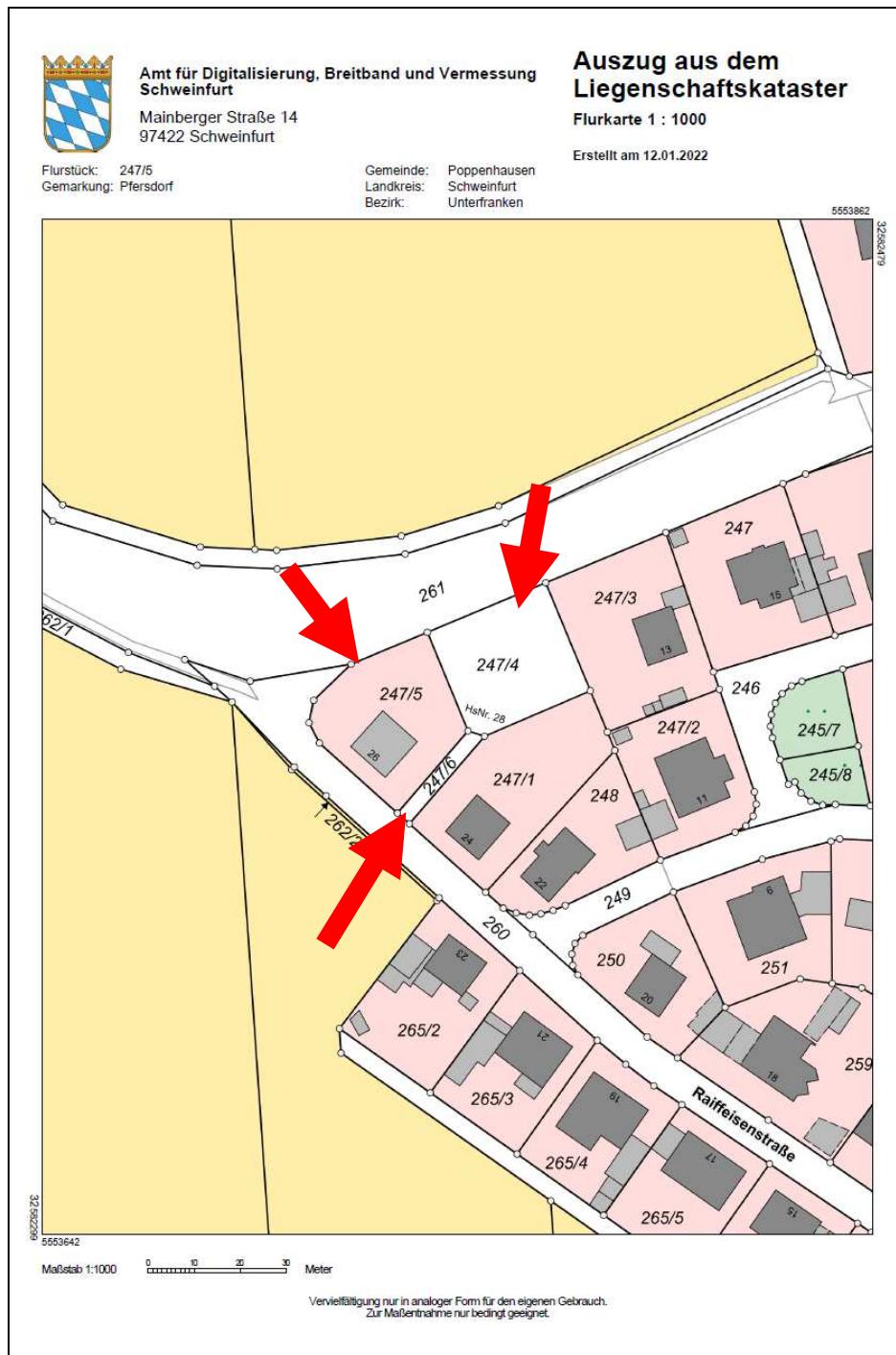
(in Worten: eintausendzweihundert Euro)

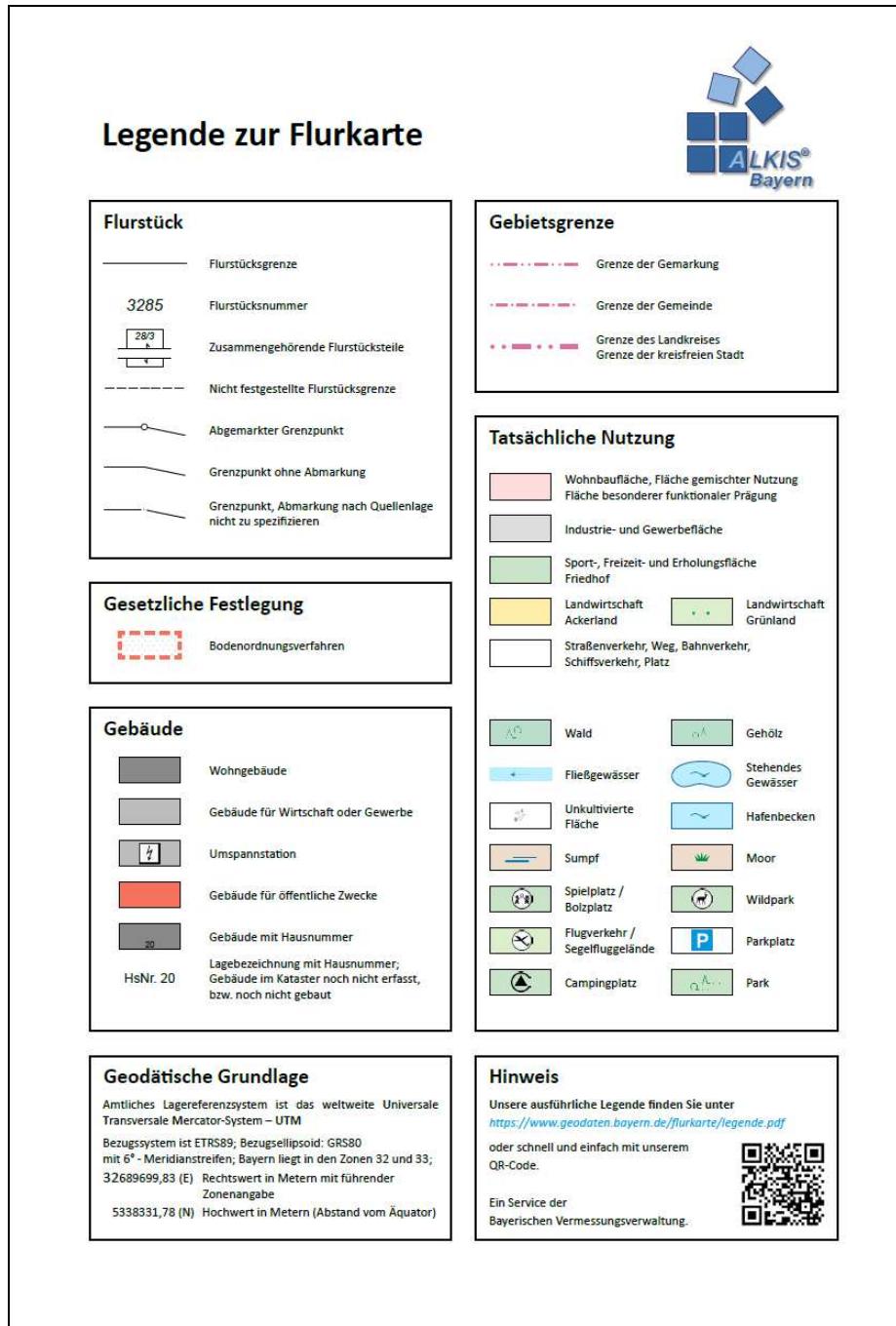
Hinweis: Eintragungen der Abt. II wurden im Verkehrswert auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Die Werte von Zubehör, Inventar, Mobiliar sowie Kücheneinbauten wurden im o. g. Verkehrswert ebenso nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine Bauteiluntersuchungen (Brand- schutz, 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)





## Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen Fl.Nr. 247/5 und Fl.Nr. 247/6 von Süden



Bild 2: Ost-Ansicht

