




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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 803 K 10/23

 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 13.07.2023 -

des Grundstücks Fl.Nr. 773/18 der Gemarkung Schwebheim,

Sudetenstraße 23, 97525 Schwebheim



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 773/18 der Gemarkung Schwebheim, Sude- tenstraße 23, 97525 Schwebheim, Gebäude- und Freifläche zu 0,0540 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Wohngebäude</u> : eingeschossige, massive, nicht unterkellerte Einfamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebauter Dachgeschos- setage (gemäß Aktenlage und Außenbesichtigung); Wfl. EG + DG ca. 86,68 m ² zzgl. Nfl. KG etc.; Gebäudebaujahr unbe- kannt, vermutlich erfolgte die Errichtung in den 1950er Jahren bzw. Anfang der 1960er Jahre, im Kern ggf. früher; geplanter Anbau bislang nicht realisiert
Gewerbebetrieb/e:	nicht bekannt
Mieter / Pächter:	keine bekannt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht bekannt
Baubehörtl. Beschränk. / Beson- derheiten:	- teils besteht Renovierungs- und Reparaturstau - Innenbesichtigung wurde nicht gewährt (Risikoabschlag wurde berücksichtigt)
Küche / Zubehör:	keine Aussage möglich
Energieausweis:	Energieausweis wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungstichtag / Qualitäts- stichtag:	13.07.2023
Ertragswert:	167.000,- EUR
Sachwert:	175.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	166.000,- EUR (nach Risikoabschlag)

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stuft den Bereich, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 773/18 befindet, laut Auskunft der Verwaltungsbehörde als Wohnbaufläche (W) ein.

Bebauungsplan

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

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 Sudetenstraße 23, Fl.Nr. 773/18 der Gemarkung Schwebheim, ist nahezu rechteckig geschnitten. Das natürliche Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 773/18 steigt von Westen in Richtung Osten etwas an (West-Hang).

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 773/18

Straßen-/Wegefront (nördlich):	ca. 15 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 39 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 14 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 773/18 derzeit keine Kenntnisse über Altlasten bzw. keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Grundstückseigentümerseite 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 das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 773/18 liegt in einer relativ ruhigen Wohngebietslage von Schwebheim, rund 250 m Luftlinie östlich der Bundesstraße B 286. Die als Wohngebietserschließungsstraße fungierende *Sudetenstraße* verläuft entlang der östlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks. Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 773/18 befindet sich an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) gering bis zeitweise 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

Gemäß dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Grundstück Fl.Nr. 773/18 keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist der Bereich, in dem sich das Grundstück befindet, gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht als wassersensibler Bereich eingestuft.

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 bebaute Grundstück Fl.Nr. 773/18 gilt zum Wertermittlungsstichtag 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. Nach Auskunft der Verwaltungsbehörde fallen nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge (Nachzahlungen o.ä.) an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das zu bewertende Grundstück Sudetenstraße 23, Fl.Nr. 773/18 der Gemarkung Schwebheim, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaut. Das Wohnanwesen wird – soweit die Erkenntnisse der Recherche – zum Wertermittlungsstichtag vom Schuldner genutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt.

Rechtliche Gegebenheiten

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen zum Wertermittlungstichtag 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 gemäß Aktenlage und der durchgeführten Außenbesichtigung um eine eingeschossige, in Massivbauweise errichtete, nicht unterkellerte Einfamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebauter Dachgeschossetage. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung in den 1950er Jahren bzw. Anfang der 1960er Jahre, im Kern ggf. früher. Gemäß vorliegender Unterlagen wurde um 1965 eine bauliche Erweiterung des Wohngebäudes baubehördlich genehmigt, die jedoch – soweit von außen erkennbar – bislang nicht realisiert wurde.

Gliederung

Der Eingangsbereich besteht an der nördlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude verfügt laut vorliegender Planzeichnungen auf der Erdgeschossetage über einen Windfang, ein Badezimmer, einen WC-Raum, eine Kammer, einen Flur mit Treppenaufgang, eine Küche sowie ein Kinderzimmer. Die Dachgeschossetage weist gemäß Planzeichnung zwei Zimmer, eine Kammer, einen Balkon (Dachterrasse) sowie einen Flurbereich auf. Auf der Kellergeschossetage befinden sich laut Planzeichnung mehrere Kellerräume. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Bauplanzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung gewisse Abweichungen zwischen dem vorliegenden Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten (geplanter Anbau wurde bislang nicht realisiert).

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

Fundament / Gründung: Betonfundamente bzw. Stahlbetonbodenplatte

Außenwände:	Massivwände / Mauerwerk
Innenwände:	vorherrschend Massivwände / Mauerwerk
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecke
Treppen:	gewendelte Treppen
Dachform/-abdichtung:	Satteldach, Schleppdachgaube
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	zweizügiger Kamin; gemauerter Kaminkopf
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Balkon (Dachterrasse) lt. Planzeichnung
 Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. laut Unterlagen/Akten)	
Fassade:	Putzfassade
Bodenaufbau-/beläge:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Wandverkleidung:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt

Türen / Tore:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierglas
Sanitärausstattung:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt (Konzeption siehe Planzeichnungen Grundrisse)
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Heizung:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit Witterungsmerkmalen (Verfärbungen, Flecken etc.) behaftet
- Schindelverkleidung der Gaubenfront vereinzelt reparaturbedürftig

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. 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 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 vorliegenden Planzeichnung dargestellte Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und zweckmäßig einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als solide zu beschreiben. Zum Pflegezustand sowie zu etwaigen Baumängeln, Bauschäden und Restarbeiten kann auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 773/18 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom etc.) angeschlossen.

Freifläche/Sonstiges: Die Hoffläche ist mit Granitpflaster befestigt. Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich Schuppen bzw. Gartenhäuschen. An der Ostgrenze besteht eine Einfriedung in Form eines massiven Sockels nebst Massivpfeilern. Es lagern Holz sowie Steine auf dem Grundstück.

Gesamturteil: Die Außenanlagen sind als zweckmäßig und einfach gestaltet zu beurteilen. Soweit einsehbar besteht Pflegerückstand.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 773/18

Ergebnis der Ertragswertermittlung	167.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	175.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich marktgängig einzustufen. Da keine Innenbesichtigung des Gebäudebestands durchgeführt werden konnte, erfolgte die Bewertung auf Basis der Aktenlage und Außenbesichtigung. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Gutachten keine Aussage über eventuell bestehende Restarbeiten bzw. anstehende Baumängel und Bauschäden getroffen werden kann. Auf Grund dieses Umstands wird ein Risikoabschlag vom marktangepassten Sachwert in Höhe von geschätzt 5 Prozent für erforderlich erachtet. Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Verkehrs- bzw. Marktwert in Höhe von rund 166.000,- EUR (Sachwert 175.000,- EUR abzüglich 5 Prozent = 166.250,- EUR). Eine Marktrecherche zeigt auf, dass gemäß Angabe des Preisspiegels des IVD (Immobilienverband Deutschland), Stand Frühjahr 2023, der Wohnflächen-Quadratmeterpreis für Bestands-Doppelhaushälften im Stadtgebiet Schweinfurt mit ca. 1.880,- EUR Wohnfläche (einfacher Wohnwert) bzw. 2.360,- EUR (mittlerer Wohnwert) zu beziffern ist. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale (Lage, Beschaffenheit, Größe etc.) wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat eingestuft. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird, abgeleitet aus dem Resultat des Sachwertverfahrens, nach Abzug eines Risikoabschlags von 5 %, zum Wertermittlungsstichtag 13.07.2023, auf rd. 166.000,- EUR geschätzt.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 773/18

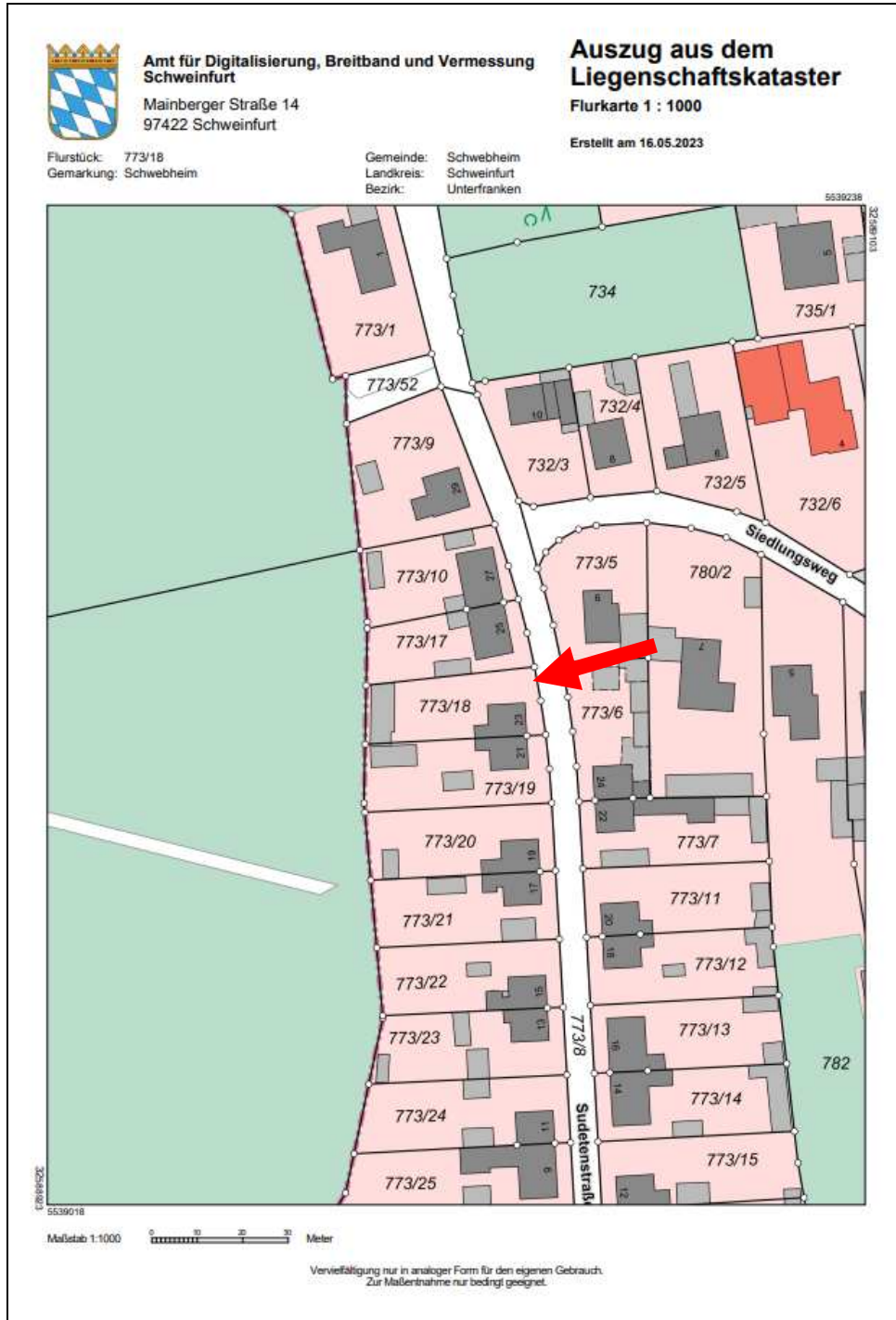
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Schweinfurt von Schwebheim Blatt 4284 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 773/18 der Gemarkung Schwebheim, Sudetenstraße 23, 97525 Schwebheim, Gebäude- und Freifläche zu 0,0540 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, nach Abzug eines Risikoabschlags, zum Wertermittlungsstichtag 13.07.2023, auf rund:

166.000,- EUR

(in Worten: einhundertsechszwanzigtausend Euro)

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

Ämtliches 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
 538331,78 (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		Gehölz
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof		Stehendes Gewässer
	Landwirtschaft Ackerland		Hafenbecken
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz		Moor
	Wald		Wildpark
	Fließgewässer		Parkplatz
	Unkultivierte Fläche		Park
	Sumpf		
	Spielplatz / Bolzplatz		
	Flugverkehr / Segelfluggelände		
	Campingplatz		

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 Nord-Osten



Bild 2: Nord-Ansicht