

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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 803 K 70/19

 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 17.01.2020 -

des Grundstücks Fl.Nr. 81/1 der Gemarkung Weyer,

Erlenstraße 1, 97469 Gochsheim-Weyer



## ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 81/1 der Gemarkung Weyer, Erlensstraße 1, 97469 Gochsheim-Weyer, Gebäude- und Freifläche zu 0,1296 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. EG/OG/DG insg. ca. 153,04 m<sup>2</sup>; zzgl. Nfl. KG etc.; Gebäudebaujahr 1948, um 1979 aufgestockt (Teilaufstockung erfolgte vermutlich bereits um 1958/59); DG-Ausbau um 1979/80</p> <p><u>B) Lagergebäude:</u> grenzseitig errichtetes, zweigeschossiges, massives, nicht unterkellertes Lagergebäude mit nicht ausgebautem Dachraum; Nfl. EG ca. 30,28 m<sup>2</sup> zzgl. Nfl. OG/Dachboden; Erricht. um 1948</p> <p><u>C) Garagengebäude:</u> grenzseitig errichtetes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude; 3 PKW-Stellpl.; Errichtung um 2000</p>
Gewerbebetrieb/e:	keine gewerbliche Nutzung
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- tlw. Reparaturstau, Restarbeiten und Modernisierungs-/Renovierungsbedarf
Küche / Zubehör:	kein wertrelevantes Zubehör vorgefunden; ältere Kücheneinbauten ohne nennenswerten Zeitwert
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Altlasten:	lt. tel. Auskunft des LRA Schweinfurt keine Eintragungen in Altlastenkataster vorhanden
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	17.01.2020
Ertragswert:	276.000,- EUR
Sachwert (marktangepasst):	295.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>295.000,- EUR</b>

## Objektbeschreibung

### Planungsrechtliche Merkmale

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 81/1 als gemischte Baufläche (M) aus.

#### Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 81/1 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient § 34 BauGB.

#### Denkmalschutz

Es besteht für den baulichen Bestand des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 81/1 der Gemarkung Weyer keine Einstufung als Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDschG. Ebenso ist zu konstatieren, dass das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDschG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmal-Bereichs liegt.

### Sonstige Grundstücksmerkmale

#### Grundstücksform und Topographie

Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 81/1 weist einen nahezu rechteckigen Zuschnitt auf. Das Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 81/1 fällt von der nordwestlichen Seite in Richtung Südosten etwas ab.

#### Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 81/1

Straßen-/Wegefront (südöstlich):	ca. 14 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 60 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 22 m

#### Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 81/1 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten des Grundstückseigentümers 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, Schadstoffen, Verunreinigungen, Pa-

rasiten, Auffüllungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 81/1 keine Klassifizierung als Überschwemmungsgebiet. Ferner ist das Bewertungsgrundstück gemäß *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* nicht als wassersensibler Bereich eingestuft.

### **Immissionen**

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 81/1 befindet sich in einer gemischt genutzten Altortlage des dörflich geprägten Gemeindeteils Weyer. Die Umgebungsbebauung wird vorherrschend von Wohnanwesen (freistehende Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser), teils von gemischt genutzten Anwesen dominiert. Die entlang der südöstlichen Seite von Grundstück Fl.Nr. 81/1 verlaufende Erlenstraße wird auf Grund ihrer Funktion als Siedlungsgebietsstraße vorwiegend von Anliegern frequentiert. Insgesamt betrachtet befindet sich das Bewertungsgrundstück in einer durchschnittlich belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebiets. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- und Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

### **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 zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 81/1 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 weiteren Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

### **Nutzung zum Wertermittlungsstichtag**

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 81/1 ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus nebst Lagergebäude und Garagengebäude bebaut. Das Wohnanwesen wird zum Wertermittlungsstichtag vom Antragsgegner zu Wohnzwecken genutzt. Nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten existieren zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

### **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. 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**

##### **Typ und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage. An die nordwestliche Gebäudeseite gliedert sich das Lagergebäude an. Das Gebäude wurde nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten als eingeschossiges Einfamilienhaus um 1948 errichtet und um 1979 aufgestockt (erste Teilaufstockung erfolgte vermutlich bereits um 1958/59). Der Ausbau des Dachgeschosses wurde nach Angabe der Beteiligten um 1979/80 durchgeführt.

##### **Gliederung**

Der Eingangsbereich befindet sich an der nordwestlichen Gebäudeseite. Das Gebäude weist auf der Erdgeschossetage ein Badezimmer, einen Flurbereich, einen Abstellraum, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer und einen WC-Raum auf. Die Obergeschossetage verfügt über ein Nähzimmer, einen WC-Raum, einen Balkon und drei Schlafzimmer. Auf der Dachgeschossetage befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Dusche/WC-Raum, ein Abstellraum und ein Flurbereich. Der mittels Einschubleiter begehbare Dachspitzboden ist unausgebaut und zu einfachen Abstellzwecken nutzbar. Die Kellergeschossetage weist zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Lager, Heizung etc.) auf. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planunterlagen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Im Zuge der Ortsbesichtigung konnten vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand und dem baulichen Bestand festgestellt werden.

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

Fundament / Gründung:                      Betonfundamente bzw. Betonbodenplatte

Außenwände:	Massivwände bzw. Mauerwerk (Bruchsteine, Bimshohlblocksteine, Ziegelsteine u. a.)
Innenwände:	überwiegend Massivwände, tlw. Leichtbauwände (Gipskarton o. ä.)
Geschossdecken:	überwiegend Massivdecken, tlw. Holzbalkendecke
Treppen:	KG-EG: Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf EG-OG: Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf OG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl mit Thermo-Dach-Dämmplatten
Dachdeckung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin, Kaminkopf gemauert
Rinnen / Rohre:	vorwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen:	Überdachungsanbau in Holzkonstruktion mit Plexiglasplatten und Markise; massives Eingangspodest mit umlaufender Stufe und Geländer; Balkon mit Fliesenbelag und Holzgeländer; Balkon-Überdachung

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

Fassade:	überwiegend Außendämmung (WDVS) mit Fassadenputz und Anstrich; Fassaden-Sockel abgesetzt
----------	--

Bodenbeläge:	überwiegend mit PVC-Belag, Teppichboden, tlw. mit Fliesenbelag ausgestattet Keller weist geglätteten Betonboden bzw. -estrich auf
Wandverkleidung:	vorwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, in Teilbereichen Fliesenbelag, vereinzelt mit Holzprofilbrettern verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	teils verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; mehrere Deckenuntersichten mit Holzbrettern bzw. Paneelen verkleidet, Dachschrägen vorwiegend mit Holzbrettern bzw. Paneelen verkleidet
Türen / Tore:	Haustürelement in Holz Ausführung mit Glasausschnitt; innen vorwiegend Holztüren (furniert, tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen; teils Metalltürelement
Fenster:	überwiegend Fensterelemente in Kunststoffausführung mit Isolierverglasung (Einbau um 2000 lt. Angabe); tlw. Kunststoff-Rollos; z. T. ältere Kellerfenster; Dachflächen-Fenster
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Fabrikat Viessmann; Einbau um 2001); Weishaupt-Brenner; kellergeschweißter Öltank; wandhängende Heizkörper
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung, tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	KG: Heizungsraum mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet EG: Küche verfügt über zweckmäßige Anschlüsse; Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken ausgestattet; WC-Raum weist Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken auf OG: WC-Raum weist Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken auf DG: Dusche/WC-Raum mit Dusche, Waschbecken und Stand-WC mit Aufputzspülkasten ausgestattet

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Kellerwände weisen in Teilbereichen Flecken- bzw. Feuchtigkeitsmerkmale (Verfärbungen, Putzschäden etc.) auf – vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- Wand- und Deckenbereiche sowie Bodenbeläge vereinzelt mit Verschleißmerkmalen bzw. Renovierungsbedarf behaftet
- Befestigungsschellen des Blitzableiters lose

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**

Die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV), die am 1. Oktober 2009 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der den energetischen Zustand des Gebäudes dokumentiert. Ein Energieausweis liegt nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten nicht vor.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist im Wesentlichen als baujahrsüblich und zweckmäßig zu beschreiben. Als unzeitgemäß ist die geringe Raumhöhe des Kellergeschosses von ca. 1,96 m anzuführen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als mäßig einzustufen. Das Gebäude weist vereinzelt Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf auf.

## **B) Lagergebäude**

### **Typ, Gliederung und Baujahr**

Das Bauwerk ist als grenzseitig errichtetes, zweigeschossiges, massives, nicht unterkellertes Lagergebäude mit unausgebautem Dachraum zu beschreiben. Das Gebäude

verfügt auf der Erdgeschoss- und Obergeschossetage über einfache Abstell- und Lagerflächen. Der mittels Leiter zugängliche Dachboden (Kriechboden) ist nicht ausgebaut und eignet sich zu einfachen Lager- und Abstellzwecken. Das Gebäude wurde nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten um 1948 errichtet.

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

Fundament / Gründung:	Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte
Wände:	Mauerwerk bzw. Massivwände
Decke/n:	Massiv- bzw. Holzbalkendecke
Treppe:	EG-OG: einfache Holzstiege
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Falzziegeldeckung
Rinnen, Rohre:	Metall-Ausführung

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

Fassade:	überwiegend Fassadenputz mit Anstrich; Fassaden-Sockel abgesetzt
Bodenbeläge:	vorherrschender geglätteter Betonboden, tlw. Holzbretterboden bzw. Betonplattenbelag
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen, tlw. unverputzt bzw. unverkleidet
Decken-/Dachschrägenverkleidung:	Deckenuntersicht EG vorwiegend verputzt und gestrichen; Deckenuntersicht OG und Dachschrägen unverkleidet

Türen / Fenster / Tore:	zweckmäßige Holztürelemente; Holzfenster
Elektro-Installation:	zweckmäßige Elektroinstallation mit Licht- und Kraftstrom
Sanitär-Installation:	Hauswasserwerk-Anlage

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

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

- Außenbauteile bzw. Fassade weisen stellenweise Witterungsmerkmale auf
- Holzfenster teils mit Verschleißerscheinungen behaftet

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 Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung ist als baujähriblich und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich einzustufen.

## **C) Garagengebäude**

### **Typ, Gliederung und Baujahr**

Das Bauwerk ist als grenzseitig errichtetes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit flach geneigtem Pultdach zu beschreiben. Die Garage weist drei von der nordöstlichen Seite aus befahrbare PKW-Stellplätze auf. Das Gebäude wurde nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten um das Jahr 2000 errichtet.

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

Fundament / Gründung:	Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte
Wände, Stützen:	vorherrschend Mauerwerk bzw. Massivwände; Massiv- bzw. Metallstützen
Dachform:	Pulldach, leicht geneigt
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Profilblechelemente
Rinnen, Rohre:	Metall-Ausführung

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

Fassade:	überwiegend Fassadenputz
Bodenbeläge:	überwiegend mit Betonpflaster befestigt, tlw. ge- glätteter Betonboden
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen, tlw. unver- kleidet
Decken- /Dachschrägenverkleidung:	Dachschrägenuntersicht unverkleidet
Türen / Fenster / Tore:	Sectionaltore mit Antrieb
Installation:	zweckmäßige Elektroinstallation

**Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten**

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

- Außenbauteile bzw. Fassade weisen vereinzelt Witterungsmerkmale auf

- Dachschrägenuntersicht unverkleidet

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 Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung ist als baujähriblich, einfach und zweckmäßig zu beschreiben. Die Stellplatzlängen sind mit ca. 4,63 m als eingeschränkt zu beurteilen.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich einzustufen. Das Gebäude weist in Teilbereichen Restarbeiten auf.

### **Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsleitungen: Das Grundstück ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen. Darüber hinaus verfügt das Anwesen über eine Regenwasserzisterne mit Wasserwerk zur Gartenbewässerung.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche ist vorwiegend mit einer Rasenfläche und Baumbestand, einem Haus-Nutzgarten und befestigten Wegflächen angelegt. Die Hoffläche ist mit Betonpflastersteinen befestigt. Das Grundstück ist straßenseitig mit einem Holzzaun und Massivpfeilern auf massivem Sockel eingefriedet. Die Hofzufahrt weist ein Holztor und ein Holztürchen auf.

Gesamturteil: Der Außenbereich ist als gepflegt zu beurteilen.

<b>Verkehrswert</b>
---------------------

**Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Fl.Nr. 81/1 (Erlenstraße 1)**

<b>Ergebnis der Ertragswertermittlung</b>	<b>276.000,- EUR</b>
<b>Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)</b>	<b>295.000,- EUR</b>

**Marktsituation und Besonderheiten**

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich marktgängig einzustufen. Hervorzuheben sind die in jüngerer Vergangenheit durchgeführten Erneuerungsmaßnahmen (Kunststoff-Isolierglasfenster u.a.). Nachteilige Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Objekts sind der teils ausstehende Instandhaltungsrückstau bzw. Modernisierungs-/Renovierungsbedarf (insb. unzeitgemäße Sanitärausstattung) sowie die teils vorhandenen Restarbeiten. Der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsanwesens Erlenstraße 1 wird aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag ein Verkehrs- bzw. Marktwert in Höhe von rund 295.000,- EUR.

**Verkehrswert des Anwesens 97469 Gochsheim-Weyer, Erlenstraße 1**

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 Weyer Blatt 1009 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 81/1 der Gemarkung Weyer, Erlenstraße 1, 97469 Gochsheim-Weyer, Gebäude- und Freifläche zu 0,1296 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2020, auf rund:

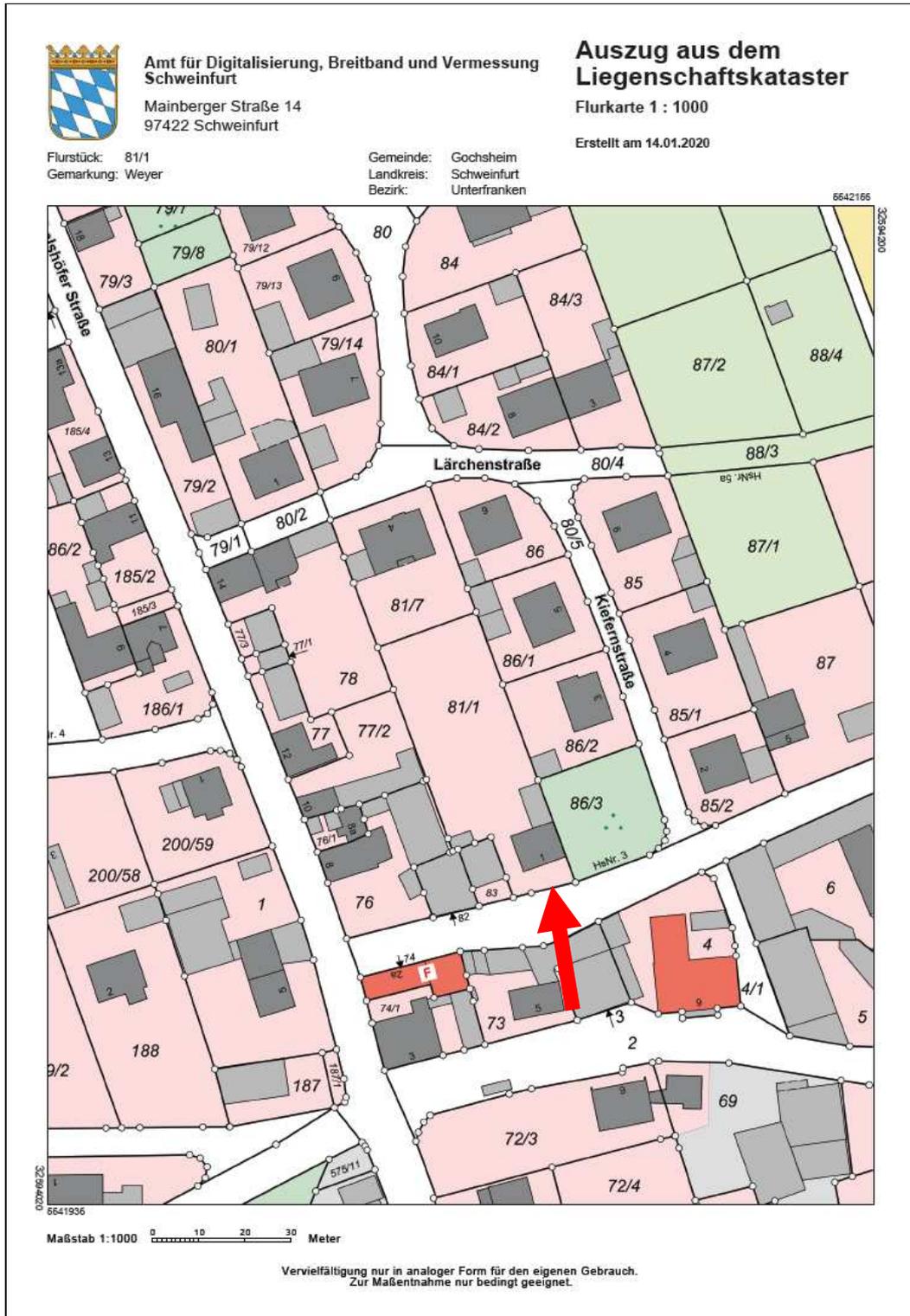
# 295.000,- EUR

(in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausend Euro)

Hinweis: Eintragungen der Abt. II wurden im Verkehrswert 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 (Brandschutz, Statik, Parasiten, Schadstoffe, 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

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  
 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 Anwesen von Süd-Osten



Bild 2: Süd-Ansicht



Bild 3: Nord-West-Ansicht



Bild 4: West-Ansicht des Lagergebäudes