



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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 803 K 42/23

 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 Wertermittlungsstichtag 22.03.2024 -

des 1888/10.000 ME-Anteils am Grundstück Fl.Nr. 128 der Gemarkung Reiterswiesen,

Bleichwiesen 6, 97688 Bad Kissingen-Reiterswiesen

2-Zimmer-Eigentumswgh. mit Kfz-Stellplatz



ZUSAMMENFASSUNG

<u>Bewertungsobjekt</u>	1888/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 128 der Gemarkung Reiterswiesen, Bleichwiesen 6, 97688 Bad Kissingen-Reiterswiesen; Gebäude- und Freifläche zu 0,0689 ha, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans 2-Zimmer-Eigentumswohnung, gelegen im Obergeschoss eines Wohngebäudes mit insgesamt 6 Wohneinheiten; Bauwerk ist als freistehendes, massives, zweigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss zu beschreiben; Gebäudebaujahr ca. 1990; Wohnfläche ca. 62,09 m ² zzgl. Kfz-Stellplatz
Gewerbebetrieb/e:	nicht vorhanden
Mieter/Pächter:	keine
Hausverwaltung:	Birgit Schäfer, Hausverwaltung, Am Weinberg 10, 97729 Ramsthal
Maschinen/Betriebseinrichtung:	keine
Beschränkungen/Besonderheiten:	--
Küche/Zubehör:	Zeitwert der Einbauküche, geschätzt rd. 2.000,- EUR
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Stichtag:	22.03.2024
Ertragswert:	117.000,- EUR
Vergleichswert:	125.000,- EUR
Verkehrswert:	125.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Bleichwiesen 6 als Wohnbaufläche (W) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Bleichwiesen 6 befindet, besteht nach Auskunft der Stadtverwaltung Bad Kissingen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B.4.02.2 mit der Bezeichnung „Schindgraben“.

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 Fl.Nr. 128 ist nahezu rechteckig geschnitten (siehe Lageplan). Das Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 128 fällt von der Nord-Osten bzw. Norden in Richtung Süd-Westen bzw. Süden etwas ab.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 128

Straßen-/Wegefront (Bleichwiesen):	ca. 21 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 29 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 24 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das Grundstück Fl.Nr. 128 derzeit keine Kenntnisse über Altlasten bzw. keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 Bay-BodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der Grundstückseigentümer bzw. der Beteiligten wurden keine Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) o.ä. 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 unbelastetes Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Überschwemmungsgefährdung

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Grundstück Bleichwiesen 6 keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus liegt das Grundstück Fl.Nr. 128 der Gemarkung Reiterswiesen gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Immissionen

Das Wohngrundstück Bleichwiesen 6 befindet sich in einem Wohngebiet von Reiterswiesen, zwischen der südlich verlaufenden Arnshäuser Straße und der nordöstlich verlaufenden Kissinger Straße. Die als Stichstraße mit Wendehammer zu bezeichnenden Wohngebietsstraße Bleichwiesen verläuft entlang der südwestlichen Seite des Grundstücks Fl.Nr. 128. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von Wohnhäusern, teils von gemischt genutzten Anwesen geprägt. Die Verkehrsimmissionsbelastung (Fahrzeuglärm/-abgase) ist für das Bewertungsobjekt SE-Nr. 4 insgesamt betrachtet als gering zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gastronomieanwesen etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

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 Wohngrundstück Fl.Nr. 128 gilt zum Wertermittlungsstichtag als ortsüblich erschlossen. Es bestehen übliche Anschlüsse für Strom, Gas, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie eine Zufahrts- bzw. Zugangsmöglichkeit von der angrenzenden Verkehrsfläche Bleichwiesen. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde fallen nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Grundstück Fl.Nr. 128 ist mit einem freistehenden Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten bebaut. Das Bewertungsobjekt SE-Nr. 4, eine auf der ersten Obergeschossetage gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, ist zum Wertermittlungsstichtag unbewohnt bzw. leer stehend. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft der Antragstellerin bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- und 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 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 Bewertungsobjekt SE-Nr. 4 handelt es sich um eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung, gelegen auf der ersten Obergeschossetage eines Wohngebäudes mit sechs Wohneinheiten. Das Bauwerk ist als freistehendes, massives, zweigeschossiges, unterkellertes Sechsfamilienwohnhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage zu beschreiben. Das Wohngebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1990 errichtet.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite. Die zu bewertende Eigentumswohnung, bezeichnet im Aufteilungsplan mit Nr. 4, weist einen Diele, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, einen Abstellraum und ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon auf. Die Wohnung ist als abgeschlossene Wohneinheit im Sinne der Nr. 5 Buchstabe a und b der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen (AVA) gemäß des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohneigentumsgesetzes (WEG) einzustufen. Der Wohnung ist der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnete Kellerraum zugeordnet. Darüber hinaus verfügt das Bewertungsobjekt über das Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz S 4 laut Aufteilungsplan. Im Kellergeschoss befinden sich darüber hinaus diverse Gemeinschaftsräume (Heizung, Wasch-/Trockenraum etc.). Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die Planunterlagen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

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

Fundament / Gründung: Betonfundamente bzw. Betonbodenplatte

Außenwände: Mauerwerk

Innenwände:	überwiegend Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecken (über KG, EG, OG),
Treppe/n:	Stahlbeton-Massivtreppe mit Natursteinbelag und Metallgeländer
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteine
Kamin/e:	zweizügiger Kamine, Kaminkopf mit Schindelverkleidung
Rinnen, Rohre:	vorwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	auskragende Balkonplatten mit Fliesenbelag und Geländer; massives Eingangspodest und Massivstufen mit Natursteinbelag und Metallgeländer; Lichtschächte

Ausbau – Bewertungsobjekt (Angaben nach Augenschein bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fassade:	verputzte Fassade mit Dämmung (Wärmedämmverbundsystem mit Außenputz), Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	vorwiegend Laminat- bzw. Vinylbelag und Fliesenbelag
Wandverkleidungen/-beläge:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Sanitärraum mit Fliesenbelag, Küche weist Fliesenspiegel auf
Deckenverkleidung:	vorherrschend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; tlw. Holz- bzw. Paneeldeckenverkleidungen

Türen / Tore:	Hauseingangstüre weiß mit Strukturglasausschnitt; innen Holztüren mit Holzzargen (tlw. mit Glasausschnitt)
Fenster:	Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung und Kunststoff-Rollo
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Gas-Therme Fabrikat Viessmann), wandhängende Heizkörper
Sanitärausstattung:	Badezimmer verfügt über Waschbecken, Badewanne und wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten; Küche mit üblichen Anschlüssen ausgestattet; Waschmaschinenanschluss im Gemeinschafts-Waschraum (Keller)
Elektroinstallation:	vorherrschend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung; Sprechanlage mit Türöffner

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 markanten Witterungsmerkmalen behaftet; vereinzelter Fassadenbereich mit Putzschäden behaftet
- Kellerwänden weisen vereinzelt Feuchtigkeitsmerkmale (Flecken, Absandung des Anstrichs, Putzschäden etc.) und Rissbildungen auf
- Wohnungseingangstürelement ist einzustellen (schwergängige Öffnung)

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, 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 technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtensauftrages 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 ist in der Anlage des Gutachtens dargestellt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig einzuordnen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist als solide, der Zustand der Wohnung als gut gepflegt zu bezeichnen. Das Bewertungsobjekt weist insgesamt betrachtet einen guten Wohnwert auf.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Wohngrundstück ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.

Wegefläche, Geländegestaltung: Die Weg- und Kfz-Stellplatzflächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die Freifläche weist zudem eine Rasenfläche, vereinzelt Pflanzbestand (Büsche etc.), übliche Ziergartenpflanzen und eine Geländetreppe auf.

Gesamturteil: Der Außenbereich zeigt sich in einem üblich gepflegten Zustand.

Verkehrswert

Verfahrensergebnisse: Eigentumswohnung SE-Nr. 4

Ergebnis der Ertragswertermittlung	117.000,- EUR
Ergebnis der Vergleichswertermittlung	125.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt – 2-Zimmer-Eigentumswohnung, SE-Nr. 4 – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich marktgängig einzustufen. Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt auf Grund ihrer Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit über einen guten Wohnwert. Als positive Faktoren des Objekts sind der gepflegte Zustand und die solide Bausubstanz anzuführen. Der Verkehrswert der Eigentumswohnung SE-Nr. 4 leitet sich aus dem ermittelten Vergleichswert ab. Demnach ergibt sich für die zu bewertende Eigentumswohnung SE-Nr. 4 zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2024 ein Verkehrswert in Höhe von geschätzt rd. 125.000,- EUR. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): Eigentumswohnung SE-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 (Wohnungsgrundbuch) des Amtsgerichts Bad Kissingen von Reiterswiesen Blatt 2895 eingetragenen 1888/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Fl.Nr. 128 der Gemarkung Reiterswiesen, Bleichwiesen 6, 97688 Bad Kissingen-Reiterswiesen; Gebäude- und Freifläche zu 0,0689 ha, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans, abgeleitet aus dem Resultat des Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2024, auf rund:

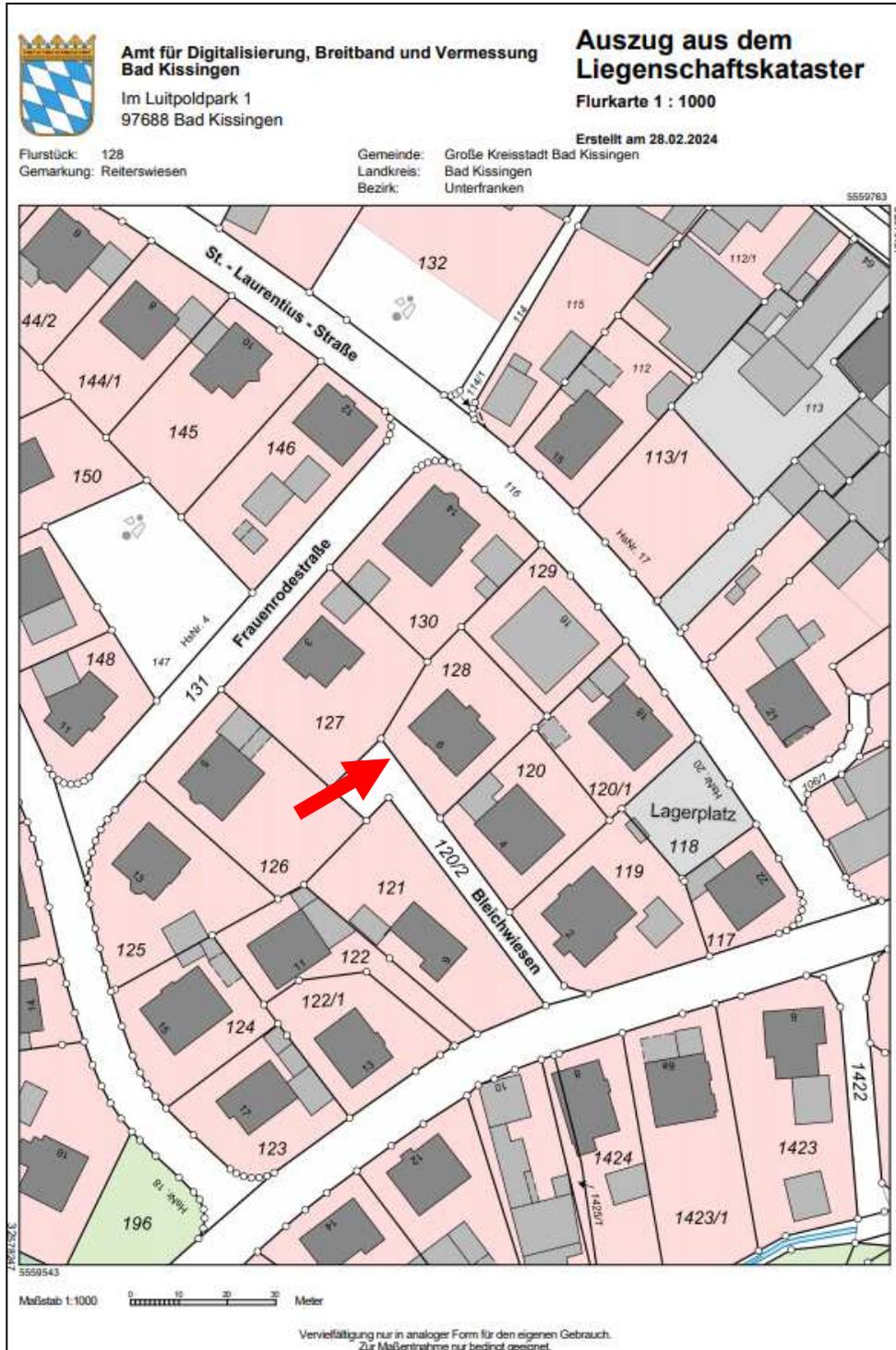
125.000,- EUR

(in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

Hinweis: Eintragungen der Abt. II wurden im Verkehrswert auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Die Werte von Zubehör, Inventar, 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, Raumgüte 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 Flurstückteile
	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 Lagerferenzsystem 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 Wohnanwesen von Süden



Bild 2: Nord-Ansicht