



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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 803 K 43/21

 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 09.09.2022 -

des Grundstücks Fl.Nr. 260 der Gemarkung Rottershausen,

Kelchstraße 4, 97714 Oerlenbach OT Rottershausen



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 260 der Gemarkung Rottershausen, Kelchstraße 4, 97714 Oerlenbach OT Rottershausen, Gebäude- und Freifläche zu 0,0648 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, teilweise unterkellertes, in konventioneller Massivbauweise errichtetes Zweifamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage und Anbau; Wfl. ca. 138,71 m² zzgl. Nutz-/Nebenflächen; Bj. ca. Anfang 1950er Jahre, Errichtung d. Anbaus ca. 1990er Jahre</p> <p><u>B) Garagengebäude:</u> grenzseitig errichtetes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, massives Garagengebäude mit Satteldach; 2 PKW-Stellplätze zzgl. Dachboden, Errichtung ca. um 1990</p>
Gewerbebetrieb/e:	nicht bekannt
Mieter / Pächter:	1 Garagenstellplatz vermietet
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht bekannt
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">- tlw. Instandhaltungsrückstau, Renovierungs- und Modernisierungsbedarf- Garagendach z.T. mit Solarkollektoren von Nachbargrundst. überbaut, zudem gemeinsame Garagendachentwässerung mit Nachbargarage
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör vorhanden (Küchen veraltet)
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	09.09.2022
Ertragswert:	127.000,- EUR
Sachwert:	166.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	166.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 260 der Gemarkung Rottershausen als Wohnbaufläche (WA) aus.

Bebauungsplan / Sonstiges

Für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 260 der Gemarkung Rottershausen befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der seit 13.07.1996 rechtskräftige Bebauungsplan „7. Änderung Weinberg / Sieben Gärten“ mit der Nr. 026-07.

Denkmalschutz

Die Recherche hat ergeben, dass für das Bewertungsgrundstück laut Bayern-Atlas Denkmal keine Einzeldenkmal-Klassifizierung gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG besteht. Ferner ist zu konstatieren, dass das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDschG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalsbereichs liegt.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück Fl.Nr. 260 weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Das Gelände des Grundstücks steigt von der südlichen Seite in Richtung Norden an (Süd-Hang-Grundstück).

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 260

Straßen-/Wegefront (nordöstlich):	ca. 19 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 37 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 17 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 260 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, Ablagerungen, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Überschwemmungsgefährdung

Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das Grundstück Fl.Nr. 260 nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Darüber hinaus liegt das Grundstück – so die Angaben der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung – nicht innerhalb eines „wassersensiblen Bereichs“.

Immissionen

Das Grundstück Fl.Nr. 260 befindet sich in einem Wohngebiet von Rottershausen. Die Umgebungsbebauung wird vorherrschend von freistehenden Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern dominiert. Die entlang der nordöstlichen Seite des Grundstücks Fl.Nr. 260 verlaufende Kelchstraße wird überwiegend gering bis zeitweise stärker frequentiert. Insgesamt betrachtet befindet sich die Bewertungsgrundstück in einer eher gering 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.

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 mit einem Wohnhaus nebst Garage bebaute Grundstück Fl.Nr. 260 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. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Grundstück Kelchstraße 4 (Fl.Nr. 260) ist mit einem freistehenden Zweifamilienhaus nebst Garage bebaut. Das zu bewertende Anwesen Kelchstraße 4 wird zum Wertermittlungsstichtag von der Miteigentümerin zu Wohnzwecken genutzt. Nach Auskunft des am Ortstermin beteiligten Antragsgegnerin ist ein PKW-Garagenstellplatz für monatlich 35,- EUR vermietet. Ein erbetener Mietvertrag wurde 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:

A) Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, teilweise unterkellertes, in konventioneller Massivbauweise errichtetes Zweifamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage und Anbau. Das Gebäude wurde nach Angabe der Bewohnerin Anfang der 1950er Jahre, etwa um das Jahr 1952, errichtet. Der an der südwestlichen Seite des Wohnhauses bestehende Anbau wurde nachträglich, vermutlich in den 1990er Jahren, baulich modifiziert bzw. umgebaut.

Gliederung

Der Haupteingang des Wohnhauses befindet sich an der südöstlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist zwei Wohneinheiten auf, jeweils gelegen auf der Erdgeschoss- und Dachgeschossetage. Die Erdgeschosswohnung, eine 2-Zimmer-Wohneinheit, verfügt über eine Küche, ein Wohnzimmer, einen zentral positionierten Flur, ein Schlafzimmer und einen Dusche/WC-Raum. Die Dachgeschosswohnung, ebenso eine 2-Zimmer-Wohnung, zählt zwei derzeit als Kinderzimmer genutzte Räume, einen Dusche/WC-Raum, einen mittig positionierten Flur sowie eine Küche. Die beiden Wohnungen sind als abgeschlossene Wohneinheiten 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 unausgebaute Dachspitzboden ist durch eine Deckenluke zu begehen und eignet sich zu simplen Abstellzwecken. Die Kellergeschossetage weist zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Waschen, Haustechnik, Lager etc.) auf. Der südwestliche Anbau, ursprünglich als Wirtschaftsgebäude konzipiert, verfügt auf der Erdgeschossetage über einen Windfang, eine Waschküche sowie zwei ausgebaute Zimmer. Die Dachgeschossetage des Anbaus konnte nicht in Augenschein genommen werden und ist nur mit einer Leiter von außen begehbar. Hinsichtlich der Raumanordnung bzw. -gliederung wird auf die Grundriss-Skizzen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

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

Fundament / Gründung:	Betonboden bzw. Betonfundamente
Außenwände:	vorherrschend Massivbauweise; Mauerwerk (EG/DG) bzw. Stahlbetonbauweise (KG)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken- bzw. Massivdecken
Treppen:	KG-EG: Stahlbeton-Massivtreppe mit Fliesenbelag und Metallgeländer EG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer
Dachform:	Satteldach; Schleppdachgaube
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Falzziegel (Wohnhaus), Betondachsteine (Anbau)
Kamin/e:	zwei einzügige Kamine (1 x Wohnhaus, 1 x Anbau), Kaminkopf gemauert (Wohnhaus); Kaminkopf mit Schindelverkleidung (Anbau)
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest mit Massivstufe; Eingangüberdachung in Holzkonstruktion

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

Fassade:	vorwiegend Putzfassade und Anstrich; nordöstliche Giebelseite mit Platten (ggf. asbesthaltig) verkleidet; Fassaden-Sockel abgesetzt
----------	---

Bodenbeläge:	KG weist vorherrschend Betonboden bzw. -estrich mit Glattstrich auf EG-Whg. mit Laminatbelag und Fliesenbelag ausgestattet; Anbau (EG) verfügt im Wesentlichen über Holzparkett und Fliesenbelag DG-Whg. weist vorherrschend PVC-Belag, Fliesenbelag und Teppichboden auf
Wandverkleidung:	vorwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag verkleidet
Decken- und Dachschrägenverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; tlw. Holz- bzw. Paneelverkleidung
Türen / Tore:	Hauseingangstürelement in Holz Ausführung; innen vorwiegend Holztüren (tlw. mit Glasausschnitt) und Holzzargen
Fenster:	überwiegend Holz-Isolierglasfenster (unterschiedliche Einbaujahre) mit Kunststoff-Rollo; tlw. einfache Kellerfensterelemente; Glasbausteinfenster; Dachflächenfenster
Heizung / Lüftung:	Beheizung erfolgt vorherrschend mittels Einzelöfen (Öl-Öfen mit zentraler Ölversorgung); Metall-Öltank (Standort: KG); Kachelofen in Anbau (EG); Hinweis: nicht alle Räume verfügen über Beheizungsmöglichkeit
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger und üblicher Ausführung; tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	EG: Waschküche verfügt über zweckmäßige Waschmaschinenanschlüsse EG-Whg.: Sanitärraum verfügt über Waschbecken, Dusche und Stand-WC mit Aufputzspülkasten; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf DG-Whg.: Sanitärraum verfügt über Waschbecken, Dusche und Stand-WC mit Aufputzspülkasten; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf Warmwassererzeugung mittels Elektroboiler

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
- Fassade weist stellenweise Putzschäden auf
- Kellerwänden stellenweise mit erheblichen Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken, Ab-sandung des Anstrichs, Putzschäden etc.) behaftet – vermutlich mangelhafte Ab-dichtung gegen Feuchtigkeit
- Kamin des Wohnhauses weist teils erhebliche Flecken auf – ggf. Versottung
- Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen tlw. renovierungs- bzw. erneue-rungsbedürftig
- Wandbereiche vereinzelt mit Feuchtigkeitsflecken bzw. Schimmelbildung 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, 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 Gutachtauftrages 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 Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als baujahrsüblich, einfach und eingeschränkt zweckmäßig zu beschreiben. Die Anordnung einzelner Räume als „Durchgangszimmer“ bzw. „gefangene Räume“ ist als einschränkend in der Grundrissfunktionalität zu beurteilen. Als unzeitgemäß ist die zum Teil geringe lichte Raumhöhe (DG z.T. rd. 2 m; KG ca. 2 m) anzuführen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist daher gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beurteilen. Das Wohngebäude weist in Teilbereichen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (keine Zentralheizung, unzeitgemäße Sanitär- bzw. Gebäudetechnik etc.) sowie Instandhaltungsrückstau auf.

B) Garagengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein grenzseitig errichtetes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, massives Garagengebäude mit Satteldach. Das Garagengebäude gliedert sich mit der südöstlichen Seite an das Garagengebäude des Nachbargrundstücks Kelchstraße 2 (Fl.Nr. 259) an und weist auf der Erdgeschossesetage zwei von der nordöstlichen Seite aus befahrbare PKW-Stellplätze auf. Der unausgebaute Dachboden ist durch eine Türöffnung an der Giebelseite mittels Leiter zu erreichen. Das Garagengebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1990 errichtet.

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

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente; Stahlbetonbodenplatte
Wände:	Mauerwerk
Geschossdecke:	Holzbalkendecke (über EG)
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Betondachsteine
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich; Sockel abgesetzt
Bodenbeläge:	Betonboden bzw. -estrich mit Glattstrich
Wandverkleidungen/-beläge:	unverputzt

Deckenuntersicht:	Gipskartonplatten (EG-Decke unterseitig)
Türen / Tore / Fenster:	Metall-Schwingtore; Holz-Fenster; Türelemente (EG, DG) in Metall- bzw. Holzbauweise
Installation:	zweckmäßige Elektroinstallation

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen vereinzelt Witterungsmerkmale auf
- Wände innenseitig unverputzt
- Deckenplatten ohne Anstrich o. ä.
- Hinweis: Dachrinnenentwässerung erfolgt gemeinsam mit angebauter Garage von Nachbargrundstück Fl.Nr. 259 in Dachrinnen mit Fallrohr (südlich und nördlich) – über entsprechende Regelung (Dienstbarkeit) wurde keine Auskunft erteilt
- Hinweis: Solaranlagen-Paneel des Nachbargrundstücks Fl.Nr. 259 ist tlw. auf südliche Dachfläche positioniert – über entsprechende Regelung (Dienstbarkeit) wurde keine Auskunft erteilt

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.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Raumgliederung ist als baujahrsüblich und zweckmäßig zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist als solide, der Pflegezustand des Gebäudes als durchschnittlich einzustufen. Das Bauwerk weist vereinzelt Restarbeiten auf.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 260 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Hoffläche ist mit Betonpflaster befestigt. Die Freifläche ist vorherrschend als Ziergarten mit Pflanzbestand angelegt. Straßenseitig besteht ein Metallzaun an Massivpfeilern auf massivem Sockel. Südlich des Anbaus besteht eine einfache Holzlagerüberdachung.

Gesamturteil: Der Außenbereich ist durchschnittlich gepflegt

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 260

Ergebnis der Ertragswertermittlung	127.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	166.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 260 ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungstichtag als durchschnittlich bis mäßig marktgängig einzustufen. Als nachteilige Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Objekts sind die z.T. eingeschränkte Raumfunktionalität, der teils vorhandene Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (keine Zentralheizung etc.) sowie der in Teilbereichen vorhandene Instandhaltungsrückstau (insb. Feuchtigkeitsmerkmale an den Kellerwänden) anzuführen. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Dachflächenentwässerung des Garagengebäudes gemeinsam mit der angebauten Garage des Nachbaranwesens ohne entsprechende Grunddienstbarkeit erfolgt. Erwähnenswert ist zudem, dass das Aufdach-Solarpaneel des Nachbargrundstücks tlw. auf die südliche Dachfläche des Garagengebäudes positioniert ist (mutmaßlich ebenso ohne entsprechende Grunddienstbarkeit). Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt direkt aus dem ermittelten Sachwert. Der Verkehrs- bzw. Marktwert der Immobilie ist zum Wertermittlungstichtag demnach mit geschätzt rund 166.000,- Euro zu beziffern.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 260

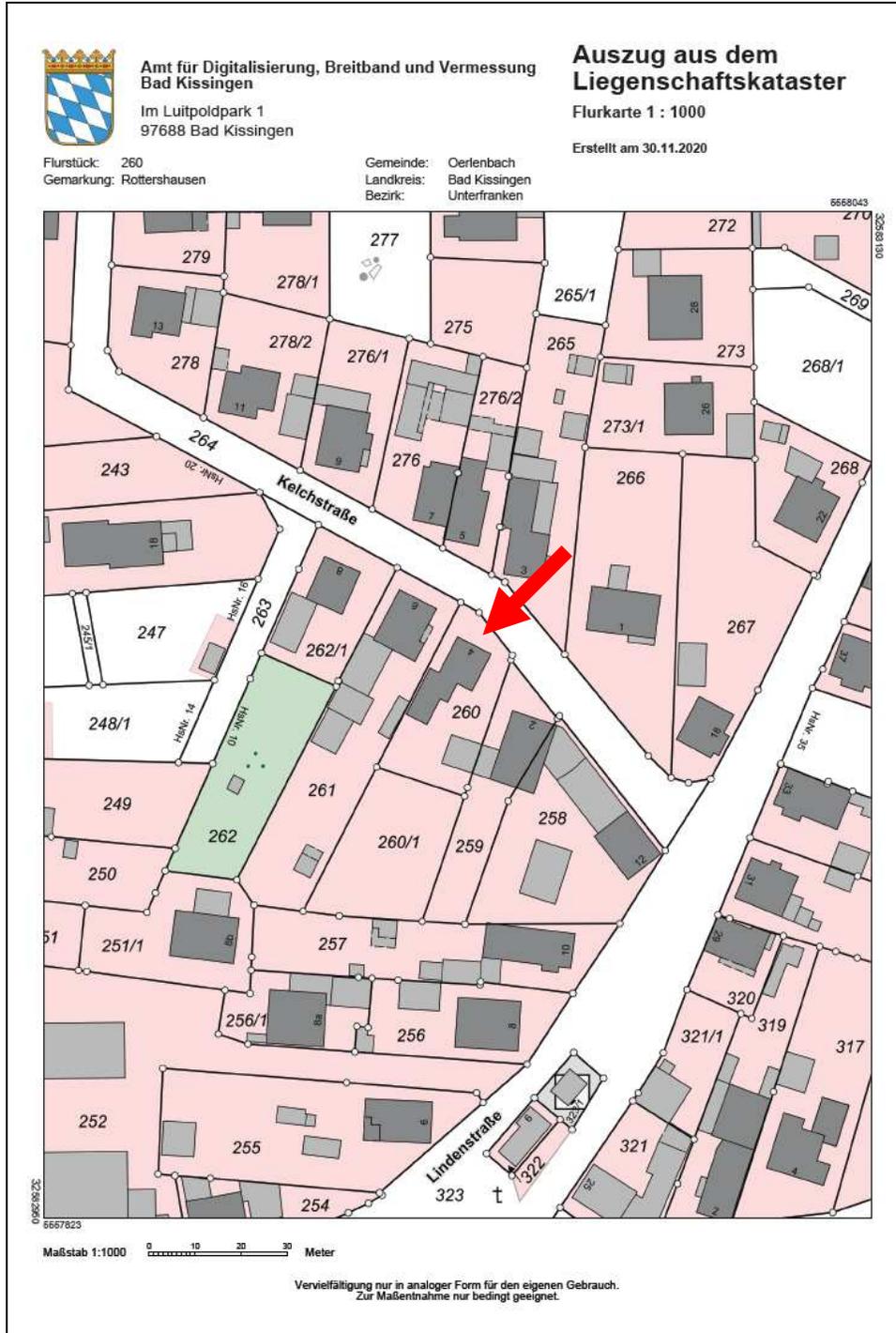
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Kissingen von Rottershausen Blatt 2724 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 260 der Gemarkung Rottershausen, Kelchstraße 4, 97714 Oerlenbach OT Rottershausen, Gebäude- und Freifläche zu 0,0648 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 09.09.2022, auf rund:

166.000,- EUR

(in Worten: einhundertsechundsechzigtausend 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

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; 32689639,83 (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 Nord-Osten



Bild 2: Süd-Ost-Ansicht



Bild 3: Ost-Ansicht des Wohngebäude-Anbaus



Bild 4: Nord-West-Ansicht der Garage