WERTGUTACHTEN

Aktenzeichen: **AZ: 3 K 17/26**

Arealgröße: **Flur-Nr. 297/2 zu 16 m²**
(nur Freifläche – keine Gebäudefläche)



der schmale Durchgang

I. Allgemeines / Baubeschreibung

Von der Bismarckstraße zum Grundstück Flur-Nr. 298/1 führt diese enge Gasse, deren Breite im Mittel 1,40 m beträgt und die von Nord nach Süd abfällt.

Gebäudeteile befinden sich auf dem Grundstück nicht.

Zur Bismarckstraße hin ist der Durchgang mit einem schmiedeeisernen Gitter abgeschlossen. Der schmale Weg ist mit polygonalen Natursteinplatten auf Erdreich ausgelegt und uneben.

Am südlichen Ende des Durchgangs endet dieser Weg auf dem Grundstück Flur-Nr. 296.

Die aufgehenden Gebäudewände an den seitlichen Grenzen des Gässchens sind als Brandwände ausgeführt. Zu bemerken ist, dass sich in der Brandwand des Anwesens Flur-Nr. 297 Fenster bzw. Lucken befinden (s. Fotos), die in Brandwänden gem. BayBO nicht erlaubt sind. Die Brandwand zum Anwesen Flur-Nr. 296 hat keine Öffnungen.

An der Hauswand der Flur-Nr. 297 ist eine Leiter angehängt und ein historischer Briefkasten befestigt. An dieser Seite kann man auch über einen Zugang das Kellergeschoss des Gebäudes betreten.

Im Grundbuch Band 150, Blatt 5560, des Amtsgerichtes Hof für Münchberg findet sich unter Lasten und Beschränkungen Punkt 1 nachfolgender Eintrag:

Abortgrubenbelassungs- und Benützungsrecht und Benützungsbeschränkung für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurstück 296 (Band 150 Blatt 5561 BVNr. 1) und Flurstück 297 (Band 150 Blatt 5562 BVNr. 1), vermerkt nach § 9 GBO. Gemäß Bewilligung vom 2. September 1919 eingetragen am 4. Dezember 1919 und umgeschrieben am 17. Mai 1988.

Aufgrund neuerer Leitungsführungen werden diese Rechte nicht mehr genutzt.

II. Sachwert

1. Bodenwertermittlung

Länge des Grundstücks an der Bismarckstraße: ca. 1,40 m

Arealgröße: Flur-Nr. 297/2: 16,00 m²

16,00 m² unebenes Gässchen à 5,00 EUR (nicht erschlossen)	80,00 EUR
Bodenwert:	**80,00 EUR**

Zur Ermittlung des Quadratmeterpreises für das Gässchen wurde von den Bodenrichtwerten für gewerbliche Flächen in Münchberg ausgegangen, dort 25,00 EUR €/m².

Aus vorgenannten Gründen scheint der angesetzte Quadratmeterpreis für das Gässchen mit 5,00 EUR/m² absolut korrekt zu sein.

III. Verkehrswert

Das Verkehrswertgutachten wurde nach dem Sachwertverfahren erstellt, gemäß WertR 06. Die rechtliche Grundlage zur Verkehrs-/Marktwertermittlung ist die ImmoWertV 2021.

Der Verkehrswert eines Objektes ist im Baugesetzbuch als der Wert definiert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder ungewöhnlicher Umstände beim Verkauf zu erzielen ist.

Der Verkehrswert dieses Grundstücks kann jedoch im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien nicht exakt errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile würde ich den Verkehrswert des Bewertungsobjektes – auch unter Berücksichtigung aktueller Vergleichspreise, die mir als Gutachter und Sachverständiger bekannt sind – und unter Beachtung erforderlicher Schönheitsreparaturen zum Bewertungsstichtag auf nachstehenden Betrag einschätzen:

Verkehrswert: 80,00 EUR

Ich versichere, das vorhandene Gutachten unparteiisch mit bestem Wissen und Gewissen angefertigt zu haben.

Helmbrechts, den 28.09.2026

Peter R. Kaiser, Architekt BDA
Sachverständiger für Grundstücks-
und Gebäudeschätzungen
Birkenstraße 7
95233 Helmbrechts
Tel.: 09252/99300