

AMALIENSTRASSE 11
96047 BAMBERG
TELEFON 0951 / 20 88 88 0
TELEFAX 0951 / 20 88 88 1

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

 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

AZ: 1 K 36/24; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wert-
ermittlungstichtag 28.02.2025 – des Grundstücks Fl.Nr. 2550/10
der Gemarkung Redwitz a.d. Rodach, Röthenstraße 1,
96257 Redwitz a.d. Rodach



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung: Grundstück Fl.Nr. 2550/10 der Gemarkung Redwitz a.d. Rodach, Röthenstraße 1, 96257 Redwitz a.d. Rodach, Gebäude- und Freifläche zu 836 m²

Bewertungsobjekt/e, Beschreibung: A) Wohngebäude: freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise (System „Euromac 2“ – beidseitiger Schalungskörper in Hartschaumdämmung mit Betonkern) errichtetes, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. EG+DG ca. 150,12 m² zzgl. Nfl. KG; Bj. um 1998
B) Garagengebäude: freistehendes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit leicht geneigtem Pultdach; 2 PKW-Stellplätze; Bj. um 1998

Gewerbebetrieb/e: keine gewerbliche Nutzung

Mieter / Pächter: --

Maschinen / Betriebseinrichtung: keine

Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten: - Modernisierung- und Renovierungsbedarf (keine Zentralheizung etc.) sowie erheblicher Instandhaltungsrückstau (Feuchtigkeitsmerkmale, Schimmel-/Stockflecken etc.) und Pflegerückstand

Küche / Zubehör: - Kücheneinbauten (EG) älter bzw. ohne nennenswerten Zeitwert, sonst kein werthaltiges Zubehör vorhanden

Energieausweis: wurde nicht vorgelegt

Altlasten-Kataster: keine Eintragung lt. Auskunft der Behörde

Denkmalschutz: keine Denkmalschutz-Einstufung

Belastungen Abt. II: siehe Grundbuchauszug

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 28.02.2025

Ertragswert: 210.000,- EUR
Sachwert: 214.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB): 214.000,- EUR



Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Röthenstraße 1 als Wohnbaufläche (W) auf.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Röthenstraße 1 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsteil Obristfeld“. Gemäß Bebauungsplan handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet. Ergänzend hierzu wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 2550/10 der Gemarkung Redwitz a.d. Rodach ist gemäß der Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) nicht in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG aufgeführt. Ferner ist zu konstatieren, dass sich das Grundstück Röthenstraße 1 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Die Form des Grundstücks Röthenstraße 1 ist als unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 2550/10 der Gemarkung Redwitz a.d. Rodach steigt von Westen bzw. Nord-Westen in Richtung Osten bzw. Süd-Osten an.

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (südwestlich):	ca. 27 m
Straßen-/Wegefront (nordwestlich):	ca. 22 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 29 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 29 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Gemäß Baubeschreibung handelt es sich beim Baugrund um festen, gewachsenen Boden. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 2550/10 der Gemarkung Redwitz a.d. Rodach derzeit keine Eintragungen



im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von der Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen und 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 sowie keine Überprüfungsmaßnahmen der Baumaterialien bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

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.

Überschwemmungsgefährdung

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Grundstück Fl.Nr. 2550/10 der Gemarkung Redwitz a.d. Rodach keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist der Bereich, in dem sich das Grundstück Röthenstraße 1 befindet, gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung, als wassersensibler Bereich klassifiziert. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Gleye, Auen und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften (z. B. Verbote und Nutzungsbeschränkungen) im Sinne des Hochwasserschutzes.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Grundstück Röthenstraße 1 befindet sich in einem älteren Wohngebiet, im östlichen Bereich des dörflich geprägten Gemeindeteils Obristfeld, an einer von Verkehrsimmisionen (Fahrzeuglärm-/abgase) überwiegend gering belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Das sich direkt westlich und nördlich an das Wohngebiet anschließende Mischgebiet ist als dörfliche Altortlage zu beschreiben, in der mitunter landwirtschaftliche Hofstellen bestehen. Die entlang der nordwestlichen Seite bzw. der südwestlichen Seite des Grundstücks verlaufenden Verkehrsflächen – Luitpoldstraße und Röthenstraße – werden überwiegend von Anliegern des Gebiets frequentiert. Die bauliche Umgebung wird vorherrschend von freistehenden Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Nennenswerte Immissionen, die von umliegenden Grundstücken ausgehen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zu vernehmen. Durch einige in der Umgebung landwirtschaftlich genutzten Grundstücken können, zumindest zeitweise, entsprechende Immissionen auftreten. Sonstige störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Hand-



werksbetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand

Das Grundstück Röthenstraße 1, Fl.Nr. 2550/10 der Gemarkung Redwitz a.d. Rodach, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen übliche 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 zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Röthenstraße 1, Grundstück Fl.Nr. 2550/10 der Gemarkung Redwitz a.d. Rodach, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst Doppelgarage bebaut. Das Wohnanwesen wird vom Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt. Es bestehen nach Auskunft des Eigentümers 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 nicht feststellbar.

Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die wesentlich verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien bzw. Ausstattungsmerkmale. 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 gemäß Inaugenscheinnahme bzw. vorliegender Planzeichnungen um ein freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise (System „Euramac 2“ – beidseitiger Schalungskörper in Hartschaumdämmung mit Betonkern) errichtetes, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage. Nach Auskunft des Eigentümers bzw. gemäß vorliegender Unterlagen wurde das Wohngebäude um 1998 errichtet.



Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der nordwestlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschossetage ein Treppenhaus, einen Flur, einen Dusche / WC-Raum, eine Küche, ein Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie einen Abstellraum auf. Die Dachgeschossetage verfügt über drei Zimmer, einen Flurbereich, einen Balkon sowie ein Badezimmer. Auf der Kellergeschossetage befinden sich zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Lager, Waschen etc.). Bezuglich der Raumaufteilung bzw. -anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelte Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand festgestellt werden konnten.

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

Fundament / Gründung:	Betonbodenplatte bzw. Betonfundamente
Außenwände:	Massivwände (System „Euromac 2“ – beidseitiger Schalungskörper in Hartschaumdämmung mit Betonkern / Polystyrolblöcke mit Ortbetonkern)
Innenwände:	tragende Wände als Massivwände (System „Euromac 2“ – beidseitiger Schalungskörper in Hartschaumdämmung mit Betonkern / Polystyrolblöcke mit Ortbetonkern) nichttragende Wände als Leichtbauwände (Gipskarton-Ständerwände o.ä.)
Geschossdecken:	Massivdecken, Deckenelemente System Euromac 2
Treppen:	KG-EG: Metalltreppenkonstruktion mit Holztrittstufen, Metallgeländer und Handlauf EG-DG: Metalltreppenkonstruktion mit Holztrittstufen und Metallgeländer
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteindeckung
Kamin/e:	--



Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Balkon mit Geländer in Holzkonstruktion; massives Eingangspodium mit Massivstufen (Fliesenbelag), Geländer und Handlauf; Kelleraußentreppe mit gefliesten Massivstufen; kleiner Überdachungsbau (östlich)
Ausbau (Angaben nach Augenschein –soweit einsehbar– bzw. vorliegenden Unterlagen)	
Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	EG mit Fliesenbelag ausgestattet DG vorwiegend Laminatbelag, tlw. Fliesenbelag KG mit Fliesenbelag ausgestattet
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag (Sanitärräume, Küche) bzw. Paneelverkleidung gestaltet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend mit Holz- bzw. Paneeldecken verkleidet
Türen / Tore:	Haustürelement in Kunststoffausführung mit Glassausschnitt, innen überwiegend furnierte Holztüren (tlw. mit Glaseinsatz) mit Holzzargen
Fenster:	Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung; tlw. Kunststoff-Rollo
Sanitärausstattung:	EG: Dusche/WC-Raum verfügt über Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf DG: Badezimmer weist Badewanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken auf KG: Waschmaschinenanschluss Warmwassererzeugung erfolgt mittels Elektro-Boiler bzw. Durchlauferhitzer

Heizung: Beheizung erfolgt mittels wandhängenden Elektro-Marmorplatten (elektrische Wandheizung)

Elektroinstallation: vorwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung; tlw. Aufputzinstallation

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Balkon, Eingangstreppe etc.) mit teils erheblichen Witterungsmerkmalen bzw. Verschleißmerkmalen behaftet
- Fassadenputz bzw. Fassadensockel weisen vereinzelt Putzschäden (Abplatzungen, Rissbildungen etc.) auf
- Wandbereiche (KG) weisen an mehreren Stellen erhebliche Feuchtigkeitsmerkmale (Verfärbungen, Flecken, Schimmel- und Stockflecken) auf – vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- zahlreiche Ausbauelemente (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Tür- und Fensterelemente etc. - Bodenfliesen mit Rissbildungen, Laminatbelag (DG) teils gewölbt; Innentür-Glasausschnitt teils herausgebrochen, Türdrücker- bzw. -beschläge reparaturbedürftig etc.) schadhaft, verschlissen bzw. renovierungsbedürftig; Balkon reparaturbedürftig bzw. in Teilen erneuerungsbedürftig
- Fliesenbelag der Eingangsstufen schadhaft
- z. T. provisorisch verlegte Elektroleitungen
- Kelleraußentreppe ohne Handlauf bzw. Geländer

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 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, was bei einer Altbauanierung 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 wurde nicht vorgelegt.



Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als unzureichend zu beschreiben. Das Wohngebäude weist erheblichen Instandhaltungsrückstand (insb. Kellerwände mit Feuchtigkeitsschäden, Schimmel- und Stockflecken) und Pflegerückstand sowie kostenintensiven Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (verschlissene Ausbauelemente etc.) auf.

B) Garagengebäude

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist als eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit leicht geneigtem Pultdach zu beschreiben. Das Garagengebäude weist zwei von der nordwestlichen Seite aus befahrbare Kfz-Stellplätze auf. Die Errichtung des Garagengebäudes erfolgte laut Eigentümer bzw. gemäß vorliegender Unterlagen um 1998.

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

Fundamente / Gründung: Betonfundamente, Betonboden

Wände / Stützen: Massivbauweise bzw. Mauerwerk

Dachform: Pultdach, leicht geneigt

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dacheindeckung/-abdichtung: Wellplattendeckung

Rinnen, Rohre: Metallausführung

Besondere Bauteile: --



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

Fassade:	Putzfassade mit Anstrich, Fassadensockel abgesetzt
Bodenbelag:	Beton bzw. Estrichbelag mit Glattstrich
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen
Decken-/Dachundersicht:	Holz- / Paneelverkleidung
Türen / Tore / Fenster:	Metall-Garagenschwingtore; Fensterelemente in Kunststoffausführung mit Isolierverglasung
Elektro-Installation:	einfache, baujahrsübliche, zweckmäßige Elektro-Installation in Aufputz- bzw. Unterputzinstallation

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten

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

- Außenbauteile bzw. Fassade weisen teils markante Witterungsmerkmale auf
- erhebliche Wand- und Fassadenrisse sowie Putzschäden erkennbar
- Feuchtigkeitsmerkmale (Flecken, Verfärbungen etc.) im Wandbereich – vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- Paneel-Deckenverkleidung erheblich gewölbt – ggf. schadhafte Dacheindeckung

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 Haustechnik, technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

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

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als „in die Jahre gekommen“ einzustufen. Das Garagengebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf auf.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Das Grundstück ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen. Laut Eigentümer verfügt das Grundstück über einen Tiefbrunnen (ca. 8,5 m tief lt. Eigentümer) für die Gartenbewässerung.

Wege und Flächen, Sonstiges:

Die Freifläche ist im Wesentlichen als Ziergarten mit Rasenfläche, Dekorelementen und Pflanzbestand (Bäume, Sträucher etc.) gestaltet. Die Gegenfahrt und die Wegflächen sind mit Betonpflaster befestigt. Das Grundstück ist straßenseitig überwiegend mit einer Hecke eingefriedet. Im östlichen Grundstücksbereich besteht ein Kleintierstall in Holzbauweise.

Gesamturteil:

Der Außenbereich ist einfach und zweckmäßig angelegt. In Teilbereichen besteht Pflegerückstand.



Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	210.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	214.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt – Einfamilienhausgrundstück Röthenstraße 1 in 96257 Redwitz a.d. Rodach OT Obristfeld– ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als schwer marktgängig einzustufen. Der erhebliche Instandhaltungsrückstau (insb. Feuchtigkeitsmerkmale, Schimmel- und Stockflecken etc.) sowie der umfangreiche Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (keine Zentralheizung etc.) sind als negative Faktoren im Hinblick auf die Vermarktungschancen des Objekts anzuführen. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 mit geschätzt rd. 214.000,- EUR zu beiflern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung, nach sachverständiger Einschätzung, als marktadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 2550/10

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Lichtenfels von Redwitz a.d. Rodach Blatt 2191 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 2550/10 der Gemarkung Redwitz a.d. Rodach, Röthenstraße 1, 96257 Redwitz a.d. Rodach OT Obristfeld, Gebäude- und Freifläche zu 836 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025, auf rund:

214.000,- EUR

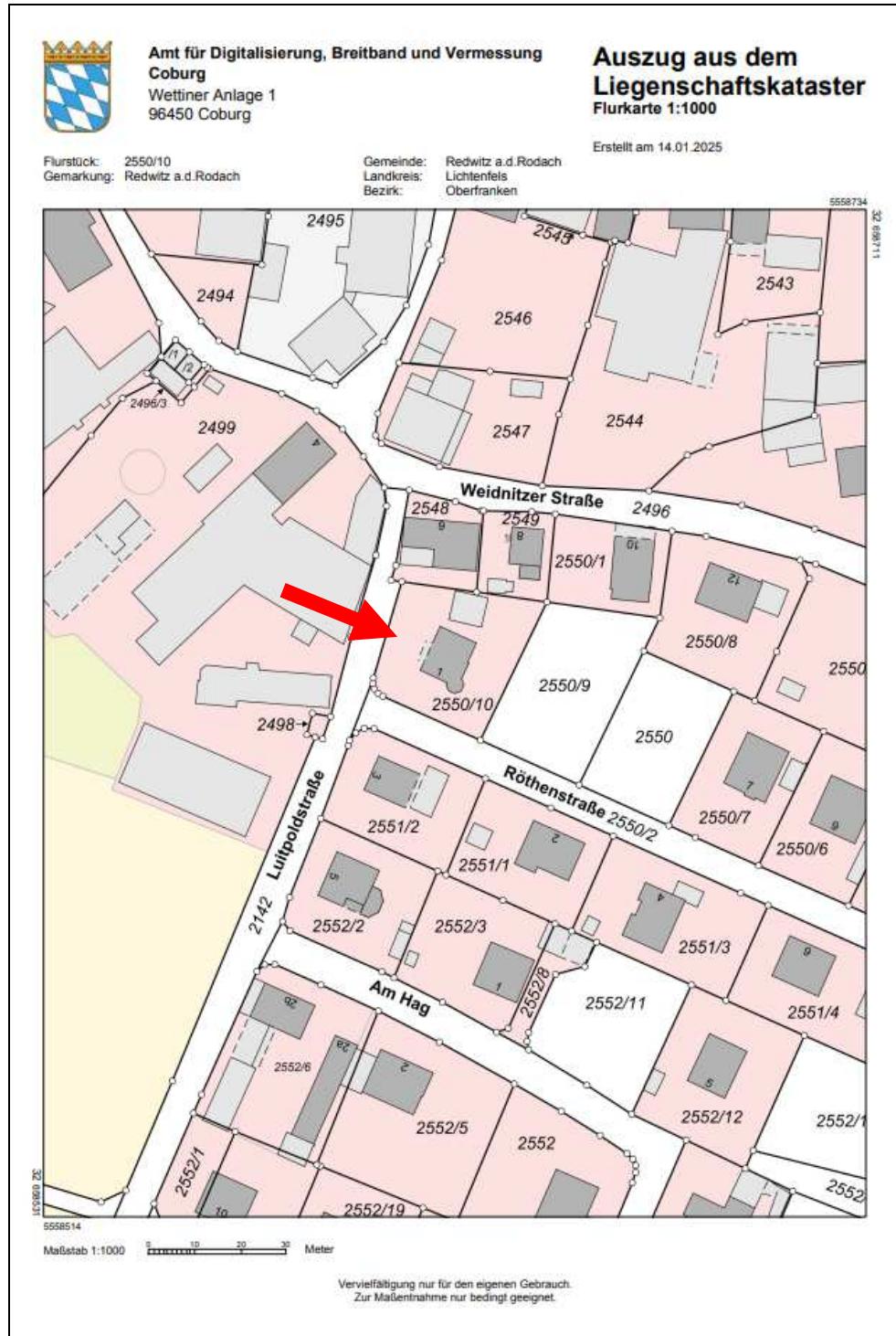
(in Worten: zweihundertvierzehntausend Euro)

Hinweis: Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobilien, Kücheneinbauten, Maschinen und Anlagen, Photovoltaik-Anlage, Zubehör 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 (Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte, Statik, Brandschutz etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Die Angabe der Raum- bzw. Flächenmaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. 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 Flurstücksnr.
- Zusammengehörende Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

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,
Schiffverkehr, Platz | | |

Gesetzliche Festlegung



Bodenordnungsverfahren

Gebäude

- | | |
|--|--|
| | Wohngebäude |
| | Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe |
| | Umspannstation |
| | Gebäude für öffentliche Zwecke |
| | Gebäude mit Hausnummer
Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut |

Wald

Gehölz

Fließgewässer

Stehendes
Gewässer

Unkultivierte
Fläche

Hafenbecken

Sumpf

Moor

Spielplatz /
Bolzplatz

Wildpark

Flugverkehr /
Segelfluggelände

Parkplatz

Campingplatz

Park

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagerreferenzsystem 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)

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter
https://z.bayern.de/ALKIS_Legende

oder schnell und einfach mit unserem
QR-Code.

Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: West-Ansicht



Bild 2: Nord-West-Ansicht





Bild 3: Süd-Ansicht



Bild 4: Nord-Ost-Ansicht

