




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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 803 K 37/24

 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 21.03.2025 -

der Grundstücke Fl.Nr. 38/3 und Fl.Nr. 49/4 der Gemarkung Willmars,

Nähe Oberdorfstraße, 97647 Willmars



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT I

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 38/3 der Gemarkung Willmars, Nähe Oberdorfstraße, 97647 Willmars, Gebäude- und Freifläche zu 0,0105 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Lagergebäude</u> : grenzseitig errichtetes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, massives Lagergebäude mit Pultdach; EG-Nfl. ca. 46,35 m ² zzgl. Dachboden; Baujahr unbekannt, vermutlich Anfang/Mitte des 20. Jh. erbaut, im Kern ggf. im 18./19. Jahrhundert oder früher errichtet
Gewerbebetrieb/e:	kein gewerbliche Nutzung
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	<ul style="list-style-type: none">- vereinzelt Instandhaltungsrückstau, Renovierungsbedarf- zusammen mit Kellerrecht als wirtschaftliche Einheit einzustufen (gemeinsame Vermarktung empfohlen)
Küche / Zubehör:	kein Zubehör
Energieausweis:	besteht nicht
Altlasten-Kataster:	keine Eintragungen
Denkmalschutz:	kein Einzeldenkmal, östlicher Randbereich als Bodendenkmal eingestuft
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	21.03.2025
Ertragswert:	11.000,- EUR
Sachwert:	13.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	11.000,- EUR

BEWERTUNGSOBJEKT II

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 49/4 der Gemarkung Willmars, Nähe Oberdorfstraße, 97647 Willmars, Ödland zu 0,1243 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Unbebautes Grundstück</u> : Lage im Außenbereich, unerschlossener Zustand, tlw. in FFH-Gebiet
Gewerbebetrieb/e:	keine Gewerbenutzung
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	--
Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	<ul style="list-style-type: none">- Lage im Außenbereich- tlw. als FFH-Gebiet klassifiziert- unerschlossener Zustand (keine Lage an öffentlicher Verkehrsfläche, keine Ver- und Entsorgungsleitungen)
Küche / Zubehör:	nicht vorhanden
Energieausweis:	unbebautes Grundstück
Altlasten-Kataster:	keine Eintragungen
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	21.03.2025
Vergleichswert:	5.700,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	5.700,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des zu bewertenden Grundstücks Fl.Nr. 38/3, so die Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde, als gemischte Baufläche (M) aus. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des im Außenbereich bzw. am Ortsrand gelegenen Grundstücks Fl.Nr. 49/4 als Landwirtschaftsfläche mit der Prägung „Schutzwürdige Landschaftsteile“ aus.

Bebauungsplan / Gestaltungssatzung

Für das Gemeindegebiet, in dem sich die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 49/4 und Fl.Nr. 38/3 befinden, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich des Grundstücks Fl.Nr. 38/3 dient § 34 BauGB (*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*). Die Bebaubarkeit des im Außenbereich gelegenen Grundstücks Fl.Nr. 49/4 richtet sich nach § 35 BauGB (*Bauen im Außenbereich*). Es ist darauf hinzuweisen, dass eine rechtsverbindliche Gestaltungssatzung (Nummer: W-6102) der Gemeinde Willmars besteht, die es entsprechend zu beachten gilt.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand 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 die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 49/4 und Fl.Nr. 38/3 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) befinden. Es ist darauf hinzuweisen, dass der östliche Rand des Grundstücks Fl.Nr. 38/3 als Bodendenkmalbereich mit der Aktennummer D-6-5427-0020 und der Kurzbeschreibung „*Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche von Vorgängerbauten und Körperbestattungen, im Bereich der im Kern hoch- bis spätmittelalterlichen Evang.-Luth. Kirche von Willmars mit ehem. ummauertem Kirchhof und ehem. Kirchgaden*“ klassifiziert ist.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück Nähe Oberdorfstraße, Fl.Nr. 38/3 der Gemarkung Willmars, ist unregelmäßig geschnitten. Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 49/4 weist ebenso eine unregelmäßige Form auf. Das natürliche Gelände des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 38/3, Nähe Oberdorfstraße, steigt von der westlichen Seite in Richtung Osten steil an (West-Hang-Grundstück). Das Grundstücksgelände von Fl.Nr. 49/4 steigt von Westen in Richtung Osten etwas an.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 38/3

Straßen-/Wegefront (westlich):	ca. 21 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 5 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 21 m

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 49/4

Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 20 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 64 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für die zu bewertenden Grundstücke derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der Verfahrensbeteiligten wurden keine Informationen bzw. 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 bzw. des baulichen Bestands hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Parasiten, Auffüllungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist demzufolge der Zustand unbelasteter Grundstücke sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Immissionen

Das unbebaute, dem Außenbereich zuzuordnende Grundstück Fl.Nr. 49/4 liegt rund 25 m westlich der Oberdorfstraße und ist dem Außenbereich zuzuordnen. Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 38/3 befindet sich in einem gemischt genutzten Altortbereich, rund 40 m Luftlinie östlich des Grundstücks Fl.Nr. 49/4, und grenzt mit der westlichen Grundstücksseite an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende und als Ortsdurchgangsstraße fungierende Oberdorfstraße. Die Verkehrsimmissionen sind als überwiegend gering bis zeitweise mäßig einzustufen. In der Umgebung befinden sich mitunter vereinzelt landwirtschaftliche Hofstellen. Mit entsprechenden Immissionen ist daher – zumindest temporär – zu rechnen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- und Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Überschwemmungsgefährdung

Der Schmerbach (Elmbach) begrenzt die nordöstliche Seite von Fl.Nr. 49/4. Die Sulz, ein Nebengewässer der Streu, fließt rund 10 m Luftlinie westlich von Fl.Nr. 49/4. Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für den Gemeindebereich, in dem sich die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 38/3 und Fl.Nr. 49/4 befinden, keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Ortsgebiet, in dem das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 38/3 liegt, ist gemäß dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* nicht als wassersensibler Bereich eingestuft. Es ist jedoch zu konstatieren, dass der Gemeindebereich, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 49/4 befindet, gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung, als wassersensibler Bereich klassifiziert ist. 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.

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.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) und Biotop-Kartierung (Flachland)

In etwa die nördliche Hälfte des unbebauten Grundstücks Fl.Nr. 49/4 ist als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (Schutzgebiet des Naturschutzes) mit der Bezeichnung Bachsystem der Streu mit Nebengewässern (ID-Code EU: DE 5527371) klassifiziert. FFH-Gebiete dienen dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen sowie der biologischen Vielfalt. Ferner ist der nördliche Grundstücksbereich in der Biotop-Kartierung (Flachland) aufgeführt.

Erschließungszustand

Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 38/3 gilt zum Wertermittlungstichtag 21.03.2025 als teilerschlossen. Das Grundstück Fl.Nr. 38/3 grenzt mit der westlichen Seite an eine öffentliche Verkehrsfläche und verfügt über Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser etc.). Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 49/4 ist als unerschlossenes Hinterliegergrundstück zu beschreiben, das nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten keine Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser etc.) aufweist. Darüber hinaus ist zu konstatieren, dass das Grundstück Fl.Nr. 49/4 über keine gesicherte Zufahrt bzw. über keinen gesicherten Zugang verfügt, da keine direkte Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche besteht. Nach Angabe der am Ortstermin Beteiligten steht das südöstliche Nachbargrundstück Fl.Nr. 49 im Eigentum der Gemeinde. In diesem Zusammenhang konnte beim Ortsbesichtigungstermin festgestellt werden, dass an der südöstlichen Grenze von Fl.Nr. 49/4 ein zweiflügliges Tor besteht, das – zumindest in der Vergangenheit – augenscheinlich zum Zwecke eines Zugangs bzw. einer Zufahrt diene. Der Verkehrswertermittlung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge (Nachzahlungen o.ä.) anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungstichtag

Das zu bewertende Grundstück Nähe Oberdorfstraße, Fl.Nr. 38/3 der Gemarkung Willmars, ist zum Wertermittlungstichtag 21.03.2025 mit einem Lagergebäude bebaut. Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 49/4 ist zum Wertermittlungstichtag im nördlichen Teil bewaldet (Baumbestand, insb. Erle), der südliche Teil des Grundstücks verfügt über Grasbewuchs mit vereinzeltem Pflanzbestand und dient augenscheinlich zu Hobby- und Freizeit Zwecken. Nach Auskunft der am Ortstermin beteiligten Personen bestehen zum Wertermittlungstichtag keine Miet- und Pachtverhältnisse.

Kellerrecht an Grundstück FI.Nr. 1

Das im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 18 verzeichnete Kellerrecht am Grundstück FINr 1 unter Wohnhaus, eingetragen in Willmars Bl. 1313 Abt. II/3.1, bezieht sich laut Auskunft der am Ortstermin Beteiligten auf einen von der südwestlichen Seite begehbaren Kellerraum, der sich unter dem als bauliches Einzeldenkmal eingestuften Wohngebäude Oberdorfstraße 10 befindet und als Bruchstein-Tonnengewölbe konstruiert ist.

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:

GRUNDSTÜCK FI.Nr. 38/3: NÄHE OBERDORFSTR.

Lagergebäude

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist als grenzseitig errichtetes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, massives Lagergebäude (ähnelt einem Gadenbauwerk; Gadenbauwerke standen in enger räumlicher Beziehung zu ehemaligen Kirchenburgen) mit Pultdach zu beschreiben. Das Gebäude weist auf der Erdgeschossseite drei Lager- und Abstellräume auf, die von der Straßenseite aus begehbar sind. Der nutzbare Dachboden ist über eine Außentreppe an der nördlichen Seite aus begehbar und zu simplen Abstellzwecken nutzbar. Hinsichtlich der Raumaufteilung wird auf das Grundriss-Schema in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Anfang/Mitte des 20. Jahrhunderts, im Kern vermutlich im 18./19. Jahrhundert oder früher.

Rohbau (Angaben nach Augenschein bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fundamente / Gründung: Stampf-, Stein- bzw. Betonfundamente o.ä.

Wände / Stützen:	Massiv- bzw. Mauerwerksbauweise (insb. Natur- bzw. Bruchsteine, Bims-, Betonhohlblock- bzw. Ziegelsteine, Stahlbeton-Wandkonstruktion o.ä.)
Decke:	Holz- bzw. Massivdecke (über EG)
Dach:	Pultdach mit zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion und Falzziegeldeckung
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Besondere Bauteile:	massive Außentreppe mit Handlauf

Ausbau (Angaben nach Augenschein bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fassade:	vorherrschend Putzfassade mit Anstrich, teils Holzschalung (Giebel)
Bodenbelag:	EG: überwiegend Stampflehm, tlw. Splitt DG: Holzbretterboden
Wand-/Deckenverkleidung:	vorwiegend unverkleidet
Türen / Tore / Fenster:	Holz-Schiebetore, Holztürelement, Holzfenster

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile vereinzelt mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Dachziegel z.T. locker bzw. nicht fachgerecht befestigt
- Holzschalung (Giebel) reparaturbedürftig
- Wandbereiche weisen vereinzelt Rissbildungen bzw. Feuchtigkeitsmerkmale (vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit o.ä.) auf

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 Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als baujahrsüblich, einfach und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beschreiben. Es besteht vereinzelt Instandhaltungsrückstau und Pflegerückstand.

Außenanlagen Fl.Nr. 38/3

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 38/3 weist Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen des öffentlichen Netzes (Wasser, Strom etc.) auf. Die Oberflächen-/Dachentwässerung (ggf. auch vom Nachbargrundstück) verläuft über das Grundstück und ist vermutlich an das Entwässerungssystem angeschlossen.
- Freifläche / Sonstiges: Der südliche Grundstücksbereich weist Grasbewuchs mit vereinzeltem Pflanzbestand auf und ist entlang des westlichen Grenzverlaufs mit einem Holzzaun und Holztürchen auf massivem Sockel eingefriedet.
- Gesamturteil: Die Außenanlage ist als zweckmäßig und ansprechend gestaltet zu beurteilen.

Außenanlagen Fl.Nr. 49/4

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 49/4 weist nach Auskunft der Beteiligten keine Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

Freifläche / Sonstiges: Auf der nördlichen Grundstücksfläche besteht Baumbestand (insb. Erle). Die südliche Freifläche weist Grasbewuchs mit Pflanzbestand auf und dient teils als Holzlagerplatz. Ein kleines Holzhäuschen (Stallung o.ä.) befindet sich auf dem südlichen Grundstücksbereich. Das Grundstück ist zum Teil eingefriedet und weist an der südlichen Seite ein zweiflügligen Tor auf.

Gesamturteil: Die Außenanlage ist als einfach und zweckmäßig gestaltet zu beurteilen.

Verkehrswert**Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 38/3, Nähe Oberdorfstraße**

Ergebnis der Ertragswertermittlung	11.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	13.000,- EUR

Verfahrensergebnis: Grundstück Fl.Nr. 49/4, Nähe Oberdorfstraße

Ergebnis der Vergleichswertermittlung	5.700,- EUR
--	--------------------

Verfahrensergebnis: Kellerrecht an Fl.Nr. 1

Ergebnis der Ertragswertermittlung	1.700,- EUR
---	--------------------

Marktsituation und Besonderheiten

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 38/3 der Gemarkung Willmars, Nähe Oberdorfstraße, ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als mäßig marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind die zentrale Lage und die solide Bauweise des Lagergebäude-Grundstücks. Das im Außenbereich liegende Grundstück Fl.Nr. 49/4 ist, vor allem bedingt durch den unerschlossenen Zustand, als stark eingeschränkt marktgängig zu beurteilen. Auf Grund der Einstufung des Grundstücks Fl.Nr. 38/3 und des Kellerrechts als wirtschaftliche Einheit wird eine gemeinsame Vermarktung empfohlen. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 38/3, Nähe Oberdorfstraße, leitet sich aus dem ermittelten Ertragswert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2025 mit geschätzt rd. 11.000,- Euro zu beziffern. Für das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 49/4, Nähe Oberdorfstraße, beträgt der aus dem Ergebnis des Vergleichsverfahrens abgeleitete Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag rd. 5.700,- EUR. Der Verkehrswert des Kellerrechts wird zum Stichtag auf rd. 1.700,- EUR geschätzt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der jeweils ermittelte Verkehrswert als marktadäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 38/3, Nähe Oberdorfstraße

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 Neustadt a.d. Saale von Willmars Blatt 1336 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 38/3, Nähe Oberdorfstraße, 97647 Willmars, Gebäude- und Freifläche zu 0,0105 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Ertragswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2025, auf rund:

11.000,- EUR

(in Worten: elftausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 49/4, Nähe Oberdorfstraße

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 Neustadt a.d. Saale von Willmars Blatt 1336 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 49/4, Nähe Oberdorfstraße, 97647 Willmars, Ödland zu 0,1243 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Vergleichswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2025, auf rund:

5.700,- EUR

(in Worten: fünftausendsiebenhundert Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Kellerrecht am Grundstück Fl.Nr. 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 Bad Neustadt a.d. Saale von Willmars Blatt 1336 eingetragenen Kellerrecht am Grundstück Fl.Nr 1 unter Wohnhaus, eingetragen in Willmars Bl. 1313 Abt. II/3.1, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2025, auf rund:

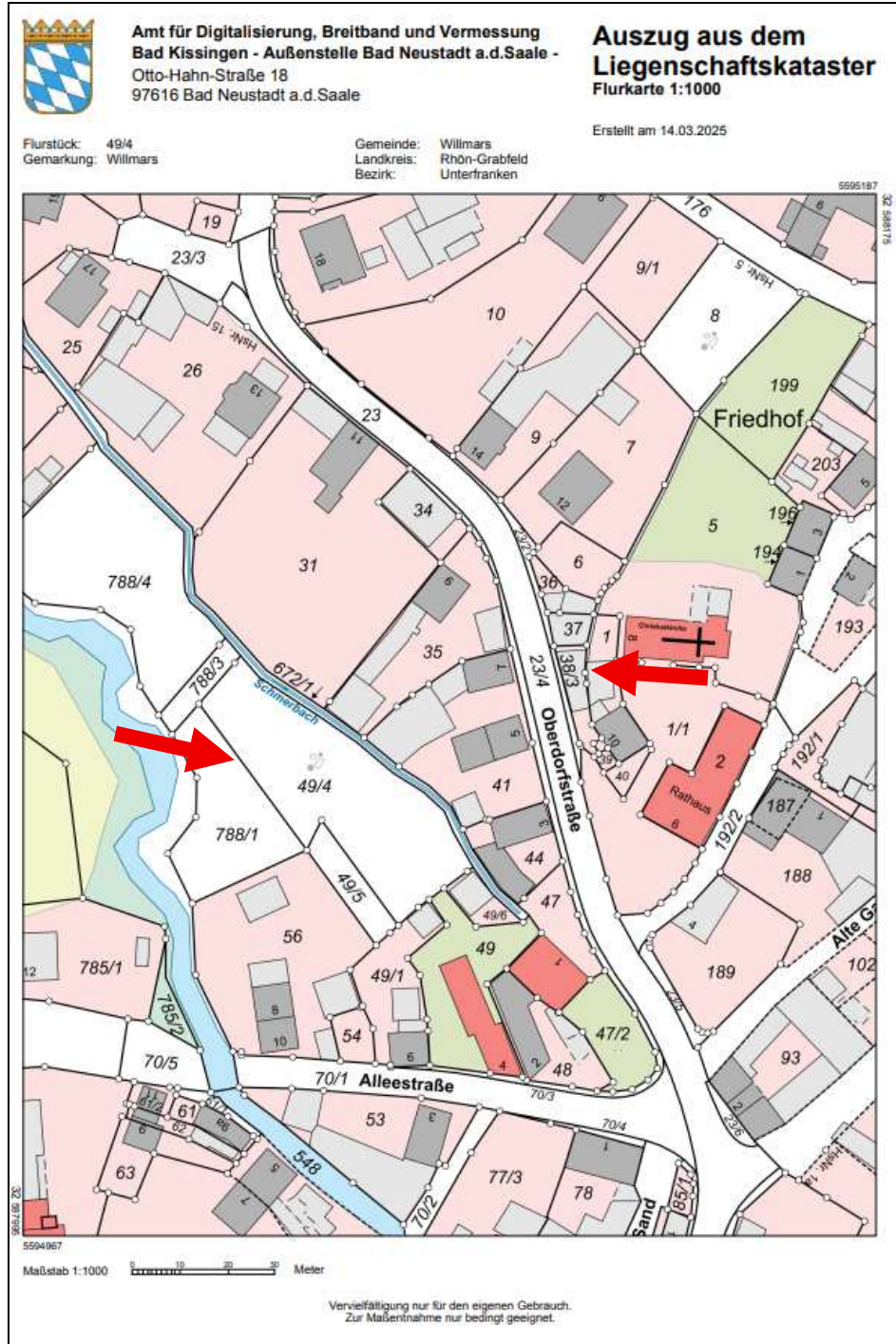
1.700,- EUR

(in Worten: eintausendsiebenhundert 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, 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

Amtliches Lagerferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM
 Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GR580 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		Landwirtschaft Grünland
	Industrie- und Gewerbefläche		Wald
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof		Gehölz
	Ackerland		Stehendes Gewässer
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz		Hafenbecken
	Wald		Moor
	Fließgewässer		Wildpark
	Unkultivierte Fläche		Parkplatz
	Sumpf		Park
	Spielplatz / Bolzplatz		
	Flugverkehr / Segelfluggelände		
	Campingplatz		

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter
https://s.bayern.de/ALKIS_Legende
 oder schnell und einfach mit unserem QR-Code:

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Grundstück Fl.Nr. 38/3 von Nord-Westen



Bild 2: westlicher Grundstücksbereich Fl.Nr. 49/4