



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

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

EXPOSÉ

 Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth, öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Az.: 1 K 72/25; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum

Wertermittlungstichtag 23.01.2026 – des Grundstücks

Fl.Nr. 799/6, Gemarkung Langensendelbach,

Lärchenstraße 16, 91094 Langensendelbach



ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsobjekt

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 799/6 der Gemarkung Langensendelbach, Lärchenstraße 16 (Anschrift: Lerchenstraße 16 lt. Grundbuch), 91094 Langensendelbach, Gebäude- und Freifläche zu 0,0946 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Wohngebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus mit nutzbarer Dachgeschossetage; Wfl. EG ca. 165,31 m² zzgl. Nfl. KG, DG etc.; Bj. um 1977/1978, Errichtung Anbau um 1990 <u>Garagegebäude:</u> grenzseitig stehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagegebäude mit Flachdach; 2 PKW-Garagenstellplätze zzgl. Geräteraum; Errichtung um 1977/1978
Gewerbebetrieb/e:	keine Gewerbenutzung
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten:	in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau, Restarbeiten und Renovierungsbedarf
Küche / Zubehör:	Kücheneinbauten EG, Zeitwert geschätzt ca. 2.000,- EUR; (Zeitwert nicht im Verkehrswert enthalten)
Energieausweis:	siehe Anlage des Gutachtens
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Behörde
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	23.01.2026
Ertragswert:	674.000,- EUR
Sachwert:	735.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	735.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Ortsbereich, in dem das Grundstück Fl.Nr. 799/6 der Gemarkung Langensendelbach liegt, als Wohnbaufläche (WA – Allgemeines Wohngebiet) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 799/6 der Gemarkung Langensendelbach befindet, existiert nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Denkmalschutz

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 799/6, Lärchenstraße 16, nicht als Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalschutzliste aufgeführt ist. Ferner ist zu konstatieren, dass das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmal-Bereichs liegt.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Das Grundstück Fl.Nr. 799/6 der Gemarkung Langensendelbach ist rechteckig geschnitten (siehe Lageplan). Das Gelände des Grundstücks verläuft teils hängig und steigt von Süden in Richtung Norden etwas an.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 799/6

Straßen-/Wegefront (nördlich):	33 m
Grundstücksbreite (durchschnittlich):	33 m
Grundstückstiefe (durchschnittlich):	28 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 799/6 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von der Grundstückseigentümerseite bzw. den beteiligten Parteien wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Bau-

grundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie keine Überprüfungsmaßnahmen des baulichen Bestands bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Überschwemmungsgefährdung

Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung liegt das Grundstück Fl.Nr. 799/6 nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Der Gemeindebereich, in dem sich das Grundstück Lärchenstraße 16 befinden, ist gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht als wassersensibler Bereich klassifiziert.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Grundstück Fl.Nr. 799/6 befindet sich in einem Wohngebiet, am südlichen Ortsrand des Gemeindehauptortes Langensendelbach, an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) überwiegend gering belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Die entlang der nördlichen Seite des Grundstücks verlaufende Verkehrsfläche wird überwiegend von Anliegern des Gebiets frequentiert. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von freistehenden Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern geprägt. In der Umgebung befinden sich mitunter landwirtschaftlich genutzte Grundstücke des Außenbereichs. Nennenswerte Immissionen, die von umliegenden Grundstücken ausgehen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zu vernehmen. Auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken des Außenbereichs ist – zumindest temporär – mit entsprechenden Immissionen zu rechnen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Handwerksbetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

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 Grundstück Lärchenstraße 16, Fl.Nr. 799/6, gilt 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. Nach Auskunft der Verwaltungsbehörde ist davon auszugehen, dass nach Sach- und Rechtslage für das Anwesen zum Wertermittlungstichtag keine Erschließungs-, Verbesserungs- und Straßenausbaubeiträge o.ä. anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Grundstück Fl.Nr. 799/6 der Gemarkung Langensendelbach ist zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2026 mit einem freistehenden Einfamilienhaus nebst Garagengebäude bebaut und wird von der früheren Eigentümerin unentgeltlich zu Wohnzwecken genutzt. Erbetene Miet- und Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft der beteiligten Parteien bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. 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 überwiegend 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

Gebäudetyp und Baujahr

Das Bauwerk ist als freistehendes, eingeschossiges, unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus mit nutzbarer Dachgeschossetage zu beschreiben. Die Errichtung des Wohngebäudes erfolgte gemäß vorliegender Unterlagen um 1977/1978. Der Anbau eines eingeschossigen Hauseingangs in Massivbauweise wurde laut vorliegender Unterlagen um 1990 durchgeführt.

Gliederung

Der Hauseingang befindet sich an der nördlichen Gebäudeseite. Das Wohnhaus weist auf der Erdgeschossetage einen Eingangsbereich bzw. Windfang mit Treppenaufgang, einen WC-Raum, ein Badezimmer, zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, eine Küche sowie einen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse auf. Die Dachgeschossetage verfügt über zwei ausgebaute Räume sowie einen Sanitärraum. Auf der Kellergeschossetage befinden sich zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Heizung, Lager etc.). Darüber hinaus besteht ein über die östlich positionierte Kelleraußentreppe begehbarer Kellerbereich, der zwei Räume, einen Flur, eine Küche und einen Sanitärraum zählt (östlicher Kellerbereich ähnelt einer Einliegerwohnung; lt. vorliegenden Unterlagen baubehördlich nicht als Einliegerwohnung genehmigt). Bezüglich der Raumanordnung wird auf die Planunterlagen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand (z.B. Zuschnitt Badezimmer EG modifiziert) festgestellt werden konnten.

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

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente; Stahlbetonbodenplatte
Außenwände:	KG: Massivwände bzw. Mauerwerk-Bauweise (Kalksandsteine o.ä. bzw. Schwerbetonsteine lt. Bauantrag) EG/DG: Massivwände bzw. Mauerwerk-Bauweise (Porotonziegelmauerwerk lt. Bauantrag)
Innenwände / Stützen:	vorherrschend Massivwände bzw. Mauerwerk-Bauweise
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecke (über KG, EG)
Treppen:	KG – EG: Stahlbeton-Massivtreppe mit Fliesenbelag und Handlauf EG – DG: Stahlbeton-Massivtreppe mit Fliesenbelag und Handlauf
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteindeckung
Kamin/e:	zweizügiger Kamin, gemauerter Kaminkopf mit Blechhaube
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe in Massivbauweise mit Fliesenbelag und massiver Geländestützmauer mit aufstehendem Metallgeländer; Kellereingangsüberdachung; Terrasse mit Plattenbelag; Terrassenüberdachung; Markise; teilweise eingebaute Terrassenanbau mit Überdachung (westlich); Überdachungsanbau (westlich); massives Eingangspodest mit Massivstufen, Massivgeländer und Überdachung

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

Fassade:	überwiegend Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	vorherrschend Fliesenbelag, Holzparkett/-boden und Laminatbelag, tlw. PVC-Belag o.ä.
Wandverkleidungen:	vorwiegend verputzt (ggf. Trockenputz / GK-Platten o.ä.) und gestrichen bzw. tapeziert; Teilbereiche mit Fliesenbelag verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidungen:	überwiegend verputzt (ggf. Trockenputz / GK-Platten) und gestrichen bzw. tapeziert; tlw. Holz- bzw. Paneelverkleidungen
Türen / Tore:	Hauseingangstürelement mit Glasausschnitten; innen überwiegend Holztüren (furniert; tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen, z.T. Metalltürelemente
Fenster:	vorwiegend Holz-Isolierglasfensterelemente mit Kunststoff-Rollo, z.T. Holzsprossenfenster, Dachflächenfenster, einfach verglaste Metallrahmenfenster mit Außengitter
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Fabrikat Buderus; Einbau ca. 1998); drei Kunststoff-Öltanks; überwiegend wandhängende Heizkörper, tlw. Fußbodenheizung; Kachel- bzw. Grundofen (EG)
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung; z.T. Aufputzinstallation
Sanitärinstallation:	KG: Heizungs-/Waschraum verfügt über zweckmäßige Waschmaschinenanschlüsse und ein Abgussbecken; Sanitärraum (östlich) verfügt über Badewanne, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken; Küche mit zweckmäßigen Anschlüssen ausgestattet

EG: Badezimmer mit Waschbecken, bodengleicher Dusche und wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten ausgestattet (ca. 2016 renoviert bzw. erneuert lt. Bewohnerin); Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; WC-Raum verfügt über wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken

DG: Sanitärraum mit WC-Anschlüssen, Dusche und Waschbecken ausgestattet

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden sowie Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen stellenweise erhebliche Witterungsmerkmale auf
- Fassadenputz teils renovierungsbedürftig bzw. mit Rissbildungen behaftet
- vereinzelt Feuchtigkeitsmerkmale (Flecken, Verfärbungen etc.) an Dachflächenfenster-Laibung bzw. Dachschrägen erkennbar (ggf. tlw. schadhaftes Kaminblech o.ä.)
- östlicher Teil der Kellergeschossetage weist erheblichen Instandsetzungsrückstau bzw. umfangreiche Restarbeiten auf (z.T. rohbauähnlicher Zustand, unfertige Wandverkleidung, fehlender Estrich mit Oberbodenbelag, unfertige Gebäudetechnik etc. – siehe ergänzend hierzu Fotodokumentation in der Anlage des Gutachtens)
- stellenweise erhebliche Feuchtigkeitsmerkmale (Putzschäden, Schimmel-/Stockflecken, Verfärbungen, Absandung des Anstrichs etc.) an mehreren Bereichen der Kellerwände – ggf. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit o.ä., vereinzelt handelt es sich lt. Hinweis der Bewohnerin jedoch um Restspuren eines Hochwasserereignisses
- Fensterelemente weisen teils erhebliche Verschleißmerkmale (Isolierglasscheibe „blind“ etc.) auf
- Sanitärraum (DG) ohne Stand-WC
- Elektroinstallation tlw. reparaturbedürftig bzw. mit Restarbeiten behaftet
- Kelleraußentreppe ohne Handlauf (Sicherheitsmangel)

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 sowie Restarbeiten basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Restarbeiten, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Haustechnik, technischen Anlagen und Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages 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. Der Energieausweis ist in der Anlage des Gutachtens dargestellt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional 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 Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig einzustufen. Das Wohngebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstand, Restarbeiten sowie Renovierungsbedarf auf.

B) Garagengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein grenzseitig stehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit Flachdach. Das Gebäude weist auf der Erdgeschosssetage zwei von der nördlichen Seite aus befahrbare PKW-Garagenstellplätze und einen Geräteraum auf. Es ist anzumerken, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelte Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand festgestellt werden konnten. Das Garagengebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1977/1978 errichtet.

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

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente bzw. Stahlbetonbodenplatte
Wände:	Mauerwerk bzw. Massivwände
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Flachdach (leicht geneigtes Pultdach)

Dachdeckung/-abdichtung:	Wellplattendeckung (ggf. asbesthaltig)
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Mauerwerk-Verbindungselement (zwischen Haus und Garage) mit Türöffnung und -element; garten-seitiger Anbau (Lager-/Abstellfläche); Vordach-/Anbauelemente

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade bzw. gestrichene Mauerwerksfassade, tlw. Holzschalung, Blechverkleidung
Bodenbeläge:	überwiegend Betonpflaster, tlw. Betonboden
Wandverkleidungen/-beläge:	vorherrschend verputzt und gestrichen
Dachuntersicht bzw. Dachschrägenverkleidung:	überwiegend unverkleidet, teils mit Gipskartonplatten (o.ä.) verkleidet und gestrichen
Türen / Tore:	zweckmäßiges Türelement, Garagen-Sectionaltorelement mit Antrieb
Elektroinstallation:	vorwiegend Aufputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung

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 Witterungs- und Verschleißmerkmalen behaftet
- Dacheindeckung lt. Hinweis der Bewohnerin schadhaft bzw. erneuerungsbedürftig
- Dachuntersicht unverkleidet bzw. schadhaft; defekte Verkleidung und schadhafte Mineralwollgedämmung
- Wandbereiche weisen vereinzelt Flecken, Putzschäden, Risse etc. 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, funktional 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 des Garagengebäudes ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als mäßig zu beschreiben. Es bestehen umfangreiche Restarbeiten sowie Instandhaltungsrückstau.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 799/6 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom etc.) angeschlossen.

Freifläche, Sonstiges: Die Freifläche ist vorherrschend als Ziergarten mit Rasenfläche, Pflanzbestand (Bäume, Sträucher etc.), Pflanzbeeten sowie diversen Dekorelementen gestaltet. Die Hof- und Gehwegflächen sind teils mit Plattenbelag (insb. Waschbetonplatten) bzw. teils mit Granitpflaster angelegt. Auf dem Grundstück befinden sich diverse Kleingebäude (Gartenpavillon, Holzlager o.ä.). Das Grundstück ist straßenseitig größtenteils mit einem Zaun eingefriedet. Der Zugangsbereich zum Hauseingang verfügt über eine Mauer mit Metalltürelement an massiven Pfeilern.

Gesamturteil: Die Außenanlagen sind als zweckmäßig und funktional gestaltet zu beurteilen. In Teilbereichen besteht Instandhaltungsrückstau (Verschleiß etc.).

Verkehrswert

Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 799/6

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	674.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	735.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt – Grundstück Fl.Nr. 799/6 der Gemarkung Langensendelbach – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2026 als mäßig marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind die ruhige und nachgefragte Lage, die solide Bauweise sowie die große Grundstücksfläche. Als nachteilige Faktoren im Hinblick auf die Vermarktungsfähigkeit des Objekts sind der in Teilbereichen bestehende Modernisierungs-/Renovierungsbedarf und Instandhaltungsrückstau (Feuchtigkeitsmerkmale an Kellerwänden etc.) sowie Restarbeiten (insb. östlicher Kellerbereich) zu nennen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird aus dem ermittelten Sachwert (marktangepasster Wert) abgeleitet und ist zum Wertermittlungsstichtag mit geschätzt rd. 735.000,- EUR zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung als markadäquat erachtet.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 799/6

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 Forchheim von Langensendelbach Blatt 1796 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 799/6 der Gemarkung Langensendelbach, Lärchenstraße 16, 91094 Langensendelbach, Gebäude- und Freifläche zu 0,0946 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2026, auf gerundet:

735.000,- EUR

(in Worten: siebenhundertfünfunddreißigtausend Euro)

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Legende zur Flurkarte



Flurstück

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Zusammengehörende Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemerkter 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
- 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;
 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://ls.bayern.de/ALKIS_Legende
 oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der
 Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Nord-Westen



Bild 2: Nord-West-Ansicht



Bild 3: Nord-Ost-Ansicht



Bild 4: Süd-Ost-Ansicht