



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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 803 K 38/24

 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 Wertermittlungstichtag 19.09.2025 -

des Grundstücks Fl.Nr. 796 der Gemarkung Hammelburg,

Adolf-Kolping-Straße 19, 97762 Hammelburg



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 796 der Gemarkung Hammelburg, Adolf-Kolping-Straße 19, 97762 Hammelburg, Gebäude- und Freifläche zu 0,0977 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilienhaus mit unausgebautem Dachboden; Wfl. EG+OG ca. 195,04 m² zzgl. Nfl. KG etc.; Bj. um 1960, um 1981 Fassadenänderungen, um 1994 Umnutzung einer Lagerfläche zu Wohnfläche; laut Hinweis des Miteigentümers wurden 2008 bis 2013 in Teilbereichen Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie bauliche Modifikationen durchgeführt <u>B) Garagengebäude:</u> grenzseitig stehendes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude; Kfz-Stellfläche zzgl. Nutzfläche, Bj. um 1981
Gewerbebetrieb/e:	nicht vorhanden
Mieter / Pächter:	keine Kenntnisse zu Miet-/Pachtverhältnissen
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- Zutritt zum Grundstück sowie Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht gewährt (Bewertung auf Basis der Aktenlage und der Außenbesichtigung) - tlw. Instandhaltungsrückstau u. Renovierungsbedarf (soweit von außen einsehbar)
Küche / Zubehör:	keine Aussage möglich, da nicht von innen besichtigt
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	19.09.2025
Ertragswert:	293.000,- EUR
Sachwert:	320.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	320.000,- EUR



Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 796 der Gemarkung Hammelburg, Adolf-Kolping-Straße 19, als Wohnbaufläche (W) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 796 befindet, existiert nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 796 der Gemarkung Hammelburg 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 Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das zu bewertende Grundstück *Adolf-Kolping-Straße 19*, Fl.Nr. 796 der Gemarkung Hammelburg, ist rechteckig geschnitten. Das Gelände des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 796 steigt von Süden in Richtung Norden leicht an.

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (südöstlich):	ca. 25 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 39 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 25 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 796 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 Bay-BodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der beteiligten Parteien 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 eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück *Adolf-Kolping-Straße 19* befindet sich in einer Wohngebietslage innerhalb des südöstlichen Ortsgebiets von Hammelburg, rund 500 m Luftlinie südöstlich des Marktplatzes (siehe Ortsplan in der Anlage). Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von Wohngrundstücken (insb. Mehrfamilienhäuser) sowie von gemischt genutzten Anwesen geprägt. An die südwestliche Seite des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 796 grenzt ein mitunter gastronomisch genutztes Wohn- und Geschäftsanwesen. Das Areal des Frobenius-Gymnasiums schließt sich an die nordöstliche Seite des Bewertungsgrundstücks an. Die Verkehrsfläche *Adolf-Kolping-Straße* verläuft entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze und wird überwiegend von Anliegern des Gebiets mäßig bis zeitweise stärker frequentiert. Das Bewertungsgrundstück befindet sich insgesamt betrachtet an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) mäßig bis zeitweise stärker belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie-/Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind – abgesehen von den genannten – nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Überschwemmungsgefährdung / Wasserschutzgebiete

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für den Ortsbereich, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 796 befindet, keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, ist gemäß dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* nicht als wassersensibler Bereich eingestuft. Das Bewertungsgrundstück liegt nicht innerhalb eines Heilquellen-Schutzgebiets bzw. eines Trinkwasser-Schutzgebiets.

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 bebaute Grundstück Fl.Nr. 796 gilt zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2025 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. Laut Hinweis des Miteigentümers soll ein Gasanschluss vorhanden sein. Der Verkehrswertermittlung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge (Nachzahlungen o.ä.) an-

fallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das zu bewertende Grundstück Adolf-Kolping-Straße 19, Fl.Nr. 796 der Gemarkung Hammelburg, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Einfamilienhaus nebst Garage bebaut und wird zu Wohnzwecken genutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt.

Rechtliche Gegebenheiten

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen zum Wertermittlungsstichtag 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 laut vorliegender Unterlagen bzw. durchgeführter Außenbesichtigung um ein freistehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilienhaus mit unausgebautem Dachboden. Die Errichtung des Gebäudes erfolgte laut vorliegender Unterlagen um 1960 (etwa Ende der 1950er bzw. Anfang der 1960er Jahre) als Wohnhaus mit Gewerbeeinheit. Gemäß Bauantragsunterlagen wurden um 1981 Fassadenänderungen sowie um das Jahr 1994 eine Umnutzung einer Lagerfläche zu Wohnfläche durchgeführt. Laut Hinweis des Miteigentümers wurden in den Jahren 2008 bis 2013 in Teilbereichen Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie bauliche Modifikationen umgesetzt.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschosssetage, gemäß vorliegender Unterlagen, einen Eingangs- und Flurbereich mit Treppenaufgang, einen Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, eine Essküche, einen WC-Raum, ein Badezimmer sowie einen Hauswirtschaftsraum (Büro) auf. Die Obergeschosssetage verfügt laut vorliegender Unterlagen über fünf Zimmer, einen Balkon, einen mittig positionierten Flur, einen WC-Raum und ein Badezimmer. Der mittels Einschubleiter begehbare Dachraum ist unausgebaut. Auf der Kellergeschossetage befinden sich diverse Nutz- und Nebenräume (Wa-

schen, Gebäudetechnik, Lager etc.). Hinsichtlich der Raumaufteilung bzw. Grundrissgliederung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

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

Fundament / Gründung:	Betonfundamente bzw. Stahlbetonbodenplatte
Außenwände:	Mauerwerk bzw. Massivbauweise (Stahlbetonwände)
Innenwände:	vorherrschend Mauer- bzw. Massivbauweise
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	geradläufige bzw. gewendelte Treppen
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	zwei Kamine (einzügig, mehrzügig); Kaminköpfe blechverkleidet
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Terrasse mit Brüstung, Balkon (auf Stützen) mit Geländer und Überdachung; massives Eingangspodest mit Massivstufe; massives Eingangs-Vordach

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. laut Unterlagen/Akten)

Fassade:	vorherrschend Putzfassade auf Wärmedämmverbundsystem (WDVS bzw. Vollwärmeschutz); Fassadensockel abgesetzt
----------	--

Bodenbeläge:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde (lt. Hinweis/Unterlagen des Miteigentümers Fliesen, PVC-Belag, Laminatbelag)
Wandverkleidung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde (lt. Hinweis/Unterlagen des Miteigentümers verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, z.T. Fliesen)
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde (lt. Hinweis/Unterlagen des Miteigentümers verputzt -Trockenputz/GK-Platten- und gestrichen bzw. tapeziert, z.T. Paneele o.ä.)
Türen / Tore:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde (lt. Hinweis/Unterlagen des Miteigentümers vorherrschend Holztüren mit Holzzargen)
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfensterelemente (2- bzw. 3-fach Verglasung) bzw. Holz-Alu-Fensterelemente, tlw. Kunststoff-Rollo
Elektroinstallation:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde (lt. Hinweis/Unterlagen des Miteigentümers wurden Elektroinstallations-Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt, vorwiegend Unterputzinstallation in zeitgemäßer Ausführung)
Heizung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde (lt. Hinweis/Unterlagen des Miteigentümers Öl-Zentralheizung, Öltanks, wandhängende Heizkörper; Anschlussmöglichkeit für Festbrennstoff-Einzelofen)
Sanitärausstattung:	keine Angaben zum tatsächlichen Ausbaustandard möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde! KG: zweckmäßige Anschlüsse lt. Hinweis des Miteigentümers EG: Küche lt. Aktenlage/Planzeichnung mit zweckmäßigen Anschlüssen ausgestattet; WC-Raum verfügt lt. Aktenlage/Planzeichnung über WC und Waschbecken; Badezimmer gemäß Aktenlage/Planzeichnung mit Dusche, Badewanne und Waschbecken ausgestattet

OG: WC-Raum verfügt lt. Aktenlage bzw. Planzeichnung über WC und Waschbecken; Badezimmer gemäß Aktenlage bzw. Planzeichnung mit Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss und Badewanne konzipiert (Anmerkung: lt. Hinweis des Miteigentümers befinden sich die Sanitärräume in einem unfertigen bzw. rohbauähnlichen Zustand)

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Außenbesichtigung keine nennenswerten Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen. Von außen war lediglich erkennbar, dass stellenweise Witterungsmerkmale an der Fassade bzw. an den Außenbauteilen bestehen. Ferner sind einzelne Putzschäden sowie ein teils erneuerungsbedürftiger Anstrich des Fassadensockels erkennbar.

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es waren – soweit von außen erkennbar – augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängeltgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Baubsubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Statik, 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 Gebäudetechnik, der technischen Anlagen und der 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. Ein erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

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

Gesamturteil

Die bestehende Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als solide einzustufen. Zum Pflegezustand respektive zu etwaig vorhandenen Baumängeln und Bauschäden sowie anstehenden Restarbeiten kann auf Grund der nicht gewährten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

B) Garagengebäude

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist gemäß Aktenlage als grenzseitig stehendes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Flachdach und zu beschreiben. Das Garagengebäude ist an die nordöstliche Seite des Wohngebäudes angegliedert und weist laut vorliegenden Planzeichnungen eine von Süd-Osten aus befahrbaren Kfz-Stellfläche für zwei hintereinander positionierte Fahrzeuge auf. Darüber hinaus besteht ein Erweiterungsanbau an der nördlichen Seite. Laut vorliegender Unterlagen wurde das Garagengebäude um 1981 errichtet.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, Stahlbetonboden
Wände / Stützen:	Massivbauweise bzw. Mauerwerk
Dachform:	Flachdach (leicht geneigtes Pultdach)
Dach-/Deckenkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dacheindeckung/-abdichtung:	Metallprofilelemente
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	teil Putzfassade, teils unverkleidet (unverputztes Mauerwerk)
Bodenbelag:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde (lt. Hinweis/Unterlagen des Miteigentümers Beton- bzw. Estrichbelag mit Glattstrich)
Wandverkleidung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde (lt. Hinweis/Unterlagen des Miteigentümers verputzt)

Decken-/Dachuntersicht:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde (lt. Hinweis/Unterlagen des Miteigentümers teils verkleidet bzw. teils unverkleidet)
Türen / Tore / Fenster:	Garagen-Metallschwingtor mit integrierter Tür; darüber hinaus keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde (lt. Hinweis/Unterlagen des Miteigentümers Isolierglas- bzw. Glasbausteinfenster und Tor mit Antrieb sowie zweckmäßige Tür- und Fensterelemente)
Installation:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde (lt. Hinweis/Unterlagen des Miteigentümers zweckmäßige Elektroinstallation)

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Außenbesichtigung keine nennenswerten Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen. Von außen war lediglich erkennbar, dass stellenweise Witterungsmerkmale an der Fassade bzw. an den Außenbauteilen bestehen. Weiterhin sind einzelne Putzschäden (Risse etc.) sowie unverputzte bzw. unverkleidete Fassadenbereiche erkennbar.

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es waren – soweit von außen erkennbar – augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängeltgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Baubsubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Statik, 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 Gebäudetechnik, der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

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

Gesamturteil

Die bestehende Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als solide einzustufen. Zum Pflegezustand respektive zu etwaig vorhandenen Baumängeln und Bauschäden sowie anstehenden Restarbeiten kann – abgesehen von den genannten – auf Grund der nicht gewährten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück verfügt laut Recherche über zweckmäßige Anschlüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom etc.).
- Freifläche: Die Freifläche ist – soweit von außen erkennbar – größtenteils als Ziergarten (Rasen- bzw. Grasbewuchs, Bäume, Büsche, Sträucher etc.). Der Hofbereich ist mit Betonpflastersteinen befestigt. Das Grundstück ist teils mit einem Metallzaun auf massivem Sockel eingefriedet.
- Gesamturteil: Das Grundstück ist zweckmäßig angelegt. Es besteht Pflegerückstand, soweit von außen erkennbar.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis der Ertragswertermittlung	293.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	320.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 796 – Wohnanwesen Adolf-Kolping-Straße 19 in 97762 Hammelburg – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als mäßig marktgängig einzustufen. Es ist darauf hinzuweisen, dass keine Innenbesichtigung des Gebäudebestands ermöglicht wurde, so dass die Bewertung auf Basis der Aktenlage und der durchgeführten Außenbesichtigung erfolgte. In diesem Zusammenhang erfolgt der Hinweis, dass zu etwaigen Baumängeln, Bauschäden sowie Restarbeiten etc. keine umfassende Aussage getroffen werden kann. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 796 leitet sich aus dem ermittelten Resultat des Sachwertverfahrens ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2025 mit geschätzt rd. 320.000,- Euro zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert als markadäquat eingestuft. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist der ermittelte Sachwert als markadäquat zu erachten.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Adolf-Kolping-Straße 19

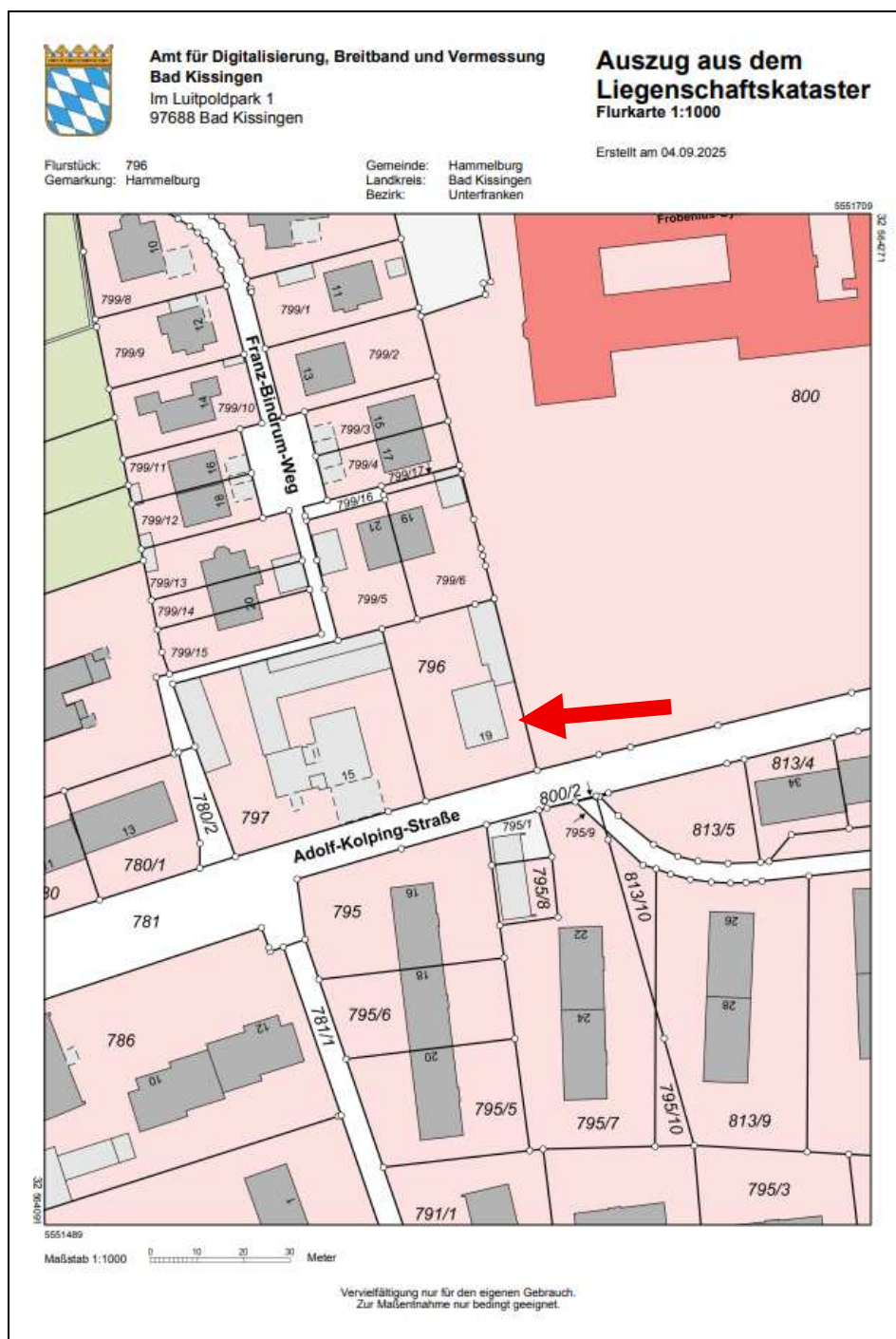
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Kissingen von Hammelburg Blatt 7972 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 796 der Gemarkung Hammelburg, Adolf-Kolping-Straße 19, 97762 Hammelburg, Gebäude- und Freifläche zu 0,0977 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2025, auf rund:

320.000,- EUR

(in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro)

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Legende zur Flurkarte



Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 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
- 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://bayerm.de/ALKIS_Legende

oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Süd-Osten



Bild 2: Ost-Ansicht