



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 bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

AZ: 2 K 20/23; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 2051/4
der Gemarkung Nordhalben, Gartenstraße 28,
96365 Nordhalben



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 2051/4 der Gemarkung Nordhalben, Gartenstraße 28, 96365 Nordhalben, Gebäude- und Freifläche zu 313 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise grenzseitig errichtetes, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. ca. 144,87 m² zzgl. Nfl. KG etc.; Bj. um 1918/1920, Erweiterung um 1975; um 2016/2017 in Teilbereichen Modernisierungs- sowie Renovierungsmaßnahmen (Sanitärraum EG eingebaut, Dämmung eines Teils der Fassade etc.) durchgeführt</p> <p><u>B) Garagengebäude:</u> grenzseitig errichtetes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit leicht geneigtem Pultdach; 1 PKW-Stellplatz; Baujahr unbekannt, vermutlich Errichtung Mitte/Ende der 1970er Jahre bzw. Anfang der 1980er</p>
Gewerbebetrieb/e:	keine
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse lt. Eigentümer
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> - tlw. Modernisierung-/Renovierungsbedarf, Instandhaltungsrückstau u. Restarbeiten - z.T. eingeschränkte Raumfunktionalität („Durchgangszimmer“ etc.)
Küche / Zubehör:	<p>Kücheneinbauten in Küche 1 (EG): Zeitwert geschätzt 0,- EUR (veraltet)</p> <p>Kücheneinbauten in Küche 2 (EG): Zeitwert geschätzt 1.500,- EUR</p> <p>(Hinweis: Zeitwert im Verkehrswert nicht enthalten!)</p> <p>Weiteres Zubehör (Einzelöfen) veraltet und ohne nennenswerten Zeitwert!</p>
Energieausweis:	liegt nicht vor lt. Eigentümer
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	05.05.2023
Ertragswert:	102.000,- EUR
Sachwert:	130.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	130.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 2051/4 als Wohnbaufläche (WA) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 2051/4 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 2051/4 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 Fl.Nr. 2051/4 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. innerhalb eines Bodendenkmalsbereichs befindet.

Sanierungsgebiet

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines förmlich festgelegten und ca. 21,78 Hektar umfassenden Sanierungsgebiets mit der Bezeichnung „Ortskern Nordhalben“ (amtliche Bekanntmachung vom 17.11.2021). Hierbei handelt es sich um ein vereinfachtes Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB. Die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts (§ 152 bis 156a BauGB) ist ausgeschlossen. Für die so genannte „einfache Sanierungsmaßnahme“ ist somit zukünftig nicht mit der Erhebung von Ausgleichsbeitragszahlungen (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung) durch die kommunale Verwaltungsbehörde zu rechnen. Für den Grundstückseigentümer ist folglich kein Ausgleichsbeitrag zu leisten. Ergänzend hierzu wird auf die Gestaltungsfibel zum Städtebausanierungsgebiet der Gemeinde Nordhalben verwiesen.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Die Form des zu bewertenden Grundstücks Fl.Nr. 2051/4 ist als nahezu rechteckig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks fällt von Westen in Richtung Osten etwas ab (Osthang-Grundstück).

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 2051/4

Straßen-/Wegefront (westlich): ca. 14 m

Grundstückstiefe (im Durchschnitt): ca. 22 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt): ca. 14 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Laut Baubeschreibung handelt es sich beim Baugrund um Schieferfels. Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 2051/4 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

Gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung (Bayern-Atlas) befindet sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 2051/4 weder in einem wassersensiblen Bereich noch in einem als Überschwemmungsgebiet klassifizierten Bereich. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurde vom Eigentümer darauf hingewiesen, dass eine unterirdisch Quelle (Wasserlauf) entlang der nördlichen Gebäudeseite in West-Ost-Richtung verläuft, so dass bei stärkeren Niederschlägen ggf. Überschwemmungen im Keller auftreten können.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 2051/4 befindet sich im nördlichen Ortsbereich von Nordhalben, in einer gewachsenen Wohngebietslage, die vorwiegend durch freistehende Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäuser dominiert wird. Der östlich an das Bewertungsgrundstück anschließende Ortsbereich ist gemäß Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) klassifiziert. Direkt entlang der westlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks verläuft die Gartenstraße, eine überwiegend von Anliegern frequentierte Gemeindestraße. Die Verkehrsimmissionen sind daher im Wesentlichen als gering zu beschreiben. Nennenswerte Immissionen, die von benachbarten Grundstücken ausgehen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zu vernehmen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand

Das Grundstück Gartenstraße 28, Fl.Nr. 2051/4 der Gemarkung Nordhalben, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Nach Sach- und Rechtslage fallen zum Wertermittlungsstichtag, so die Aussage der Verwaltungsbehörde, keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 2051/4, Gartenstraße 28, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Einfamilienhaus nebst Garage bebaut. Die Räume der Erdgeschosssetage werden im Wesentlichen von den Berechtigten des im Grundbuch eingetragenen Wohnungsrechts genutzt. Die im Dachgeschoss bestehenden Räume nutzt der Eigentümer mit Familie zu Wohnzwecken. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft des Eigentümers 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 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 um ein freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise grenzseitig errichtetes, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschosssetage. Das Wohngebäude wurde in zwei Bauabschnitten errichtet. Die Errichtung des ersten Bauabschnitts (Altbau) erfolgte nach Aussage des Eigentümers etwa um 1918/1920. Ein Wohnhausanbau an der östlichen Gebäudeseite und ein Windfanganbau erfolgten um das Jahr 1975. Es wurden, so der Hinweis des Eigentümers, um 2016/2017 in Teilbereichen Modernisierungs- /Renovierungsmaßnahmen (Sanitärraum EG eingebaut, Dämmung eines Teils der Fassade etc.) durchgeführt.

Gliederung

Der Eingangsbereich des Wohnhauses befindet sich an der südlichen Gebäudeseite. Ein Kellerzugang besteht an der östlichen Gebäudeseite. Das Einfamilienhaus gliedert sich im Wesentlichen in einen Wohn- und Essbereich, gelegen im Erdgeschoss, sowie einen Schlafbereich im Dachgeschoss. Die Erdgeschosssetage weist einen Windfang, einen WC-Raum, einen Flur mit Treppenaufgang, zwei Küchen, zwei Schlafzimmer, einen Dusche/WC-Raum, einen Abstellraum sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse auf. Die Dachgeschosssetage verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Loggia (Balkon), einen Abstellraum sowie ein Badezimmer. Der Zugang zum Dachspitzboden (= 2. Dachgeschossebene) erfolgt über eine Holzterrasse vom Wohnbereich des Dachgeschosses aus. Der Dachspitzboden ist unausgebaut und zu simplen Lager- und Abstellzwecken (Lageraum, Hobbyraum etc.) nutzbar. Im Kellergeschoss befinden sich diverse Haustechnik- und Abstellräume. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Bauplanzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand (z.B. Dusche/WC-Raum eingebaut) festgestellt werden konnten.

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

Fundament / Gründung:	Betonplatte- bzw. Betonfundamente; Stampfundamente
Außenwände:	vorherrschend Mauerwerk bzw. Massivwände (Bimsblockmauerwerk o. ä.); z. T. innenseitig mit Gipskartonplatten (mit Dämmstoff) wärmege-dämmt
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände (Ziegel-/Bimsblockmauerwerk o. ä.), tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	KG: Massivdecke EG: Holzbalkendecke bzw. Beton-Massivdecke (Anbau) DG: Holzbalkendecke
Treppen:	KG-EG: Betontreppe mit Handlauf EG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf DG-Spitzboden: einfache Holztreppe
Dachform:	Satteldach

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Schindeldeckung (lt. Hinweis des Eigentümers möglicherweise Asbest-Schiefer)
Kamin/e:	mehrzügiger Kamin, Kaminkopf mit Schindeln verkleidet; Edelstahl-Kamin (südliche Außenwand; um 2010/2012 montiert)
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung, tlw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	massive Eingangsstufen, Handlauf (Fassade, Eingangsbereich); Terrassenanbau (EG) in Holzkonstruktion

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

Fassade:	vorwiegend Putzfassade auf Dämmung (Wärmedämmverbundsystem bzw. Vollwärmeschutz mit ca. 8 cm Hartschaumdämmung, um 2017 durchgeführt lt. Eigentümer), tlw. Putzfassade mit Anstrich (ohne Dämmung); westliche Giebelseite mit Schindelverkleidung (ggf. asbesthaltige Schindeln); Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	überwiegend mit Fliesenbelag, Laminatbelag, PVC-Belag, Teppich- bzw. Nadelfilzboden ausgestattet; tlw. Steinplatten, Beton-/Estrichbelag mit Glattestrich o. ä.
Wandverkleidung:	vorherrschend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag, Dekorelementen (Natursteinoptik etc.)
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	zahlreiche Holz- bzw. Paneelverkleidungen sowie Hartschaum-Dekorplatten, tlw. Putz/Trockenputz (GK-Platten) mit Anstrich o. ä., vereinzelt Fliesenbelag

Türen / Tore:	Hauseingangstüre als Kunststoffelement mit Glasausschnitt; Nebeneingangstüre in Kunststoffausführung mit Glasausschnitt; innen überwiegend mit Holztüren und Holzzargen (furniert, tlw. mit Glasausschnitt), z. T. mit Kunststoff- bzw. Metalltüren ausgestattet
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung (unterschiedliche Einbaujahre), z. T. Kunststoff-Rollo, tlw. Dachflächenfenster
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausstattung, tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	KG: Kellerraum mit Ausgussbecken ausgestattet EG: WC-Raum weist wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken auf (Erneuerung vor ca. 3 Jahren lt. Eigentümer); Küche mit üblichen Anschlüssen ausgestattet; Dusche/WC-Raum verfügt über bodengleiche Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken (Sanitärraum lt. Eigentümer um 2016 erneuert bzw. eingebaut) DG: Badezimmer weist Stand-WC mit Aufputzspülkasten, bodengleiche Dusche, Eckbadewanne und Waschbecken auf Warmwassererzeugung erfolgt mittels Elektro-Durchlauferhitzer bzw. Elektro-Boiler
Heizung:	Beheizung erfolgt überwiegend mit Festbrennstoff-Einzelöfen, z. T. mit Stromheizungen (Elektro-Radiatoren o. ä.); teils noch Wandheizkörper vorhanden (in der Vergangenheit bestand eine Zentralheizung)

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Dachflächenfenster etc.) weisen stellenweise Witterungsmerkmale auf
- Kellerwände und Kellerdeckenuntersichten z. T. mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Verfärbungen, Absandung des Anstrichs, Stockflecken etc.) bzw. erheblichen Putzschäden behaftet – ggf. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- Eisenträger der Kellerdecke sowie weitere Metallteile (Metalltüren etc.) weisen markante Korrosionsmerkmale auf

- tlw. schadhafte Eisenträger der Kellerdecke
- Wandbereiche sowie Fensterlaibungen stellenweise mit Schimmel- bzw. Stockflecken behaftet
- Ausbauelemente (Wandverkleidungen, Bodenbeläge, Haustechnik etc.) teils erneuerungsbedürftig
- Dachflächenfenster mit erheblichen Verschleißerscheinungen (Feuchtigkeitsmerkmale, Fensterglas „blind“ etc.) behaftet
- Elektroinstallation z. T. provisorisch verlegt
- Treppenaufgang zum Spitzboden ohne Handlauf – Sicherheitsmangel
- Kellertreppe im unteren Bereich (untere 4 Stufen) ohne Geländer
- Fliesenbelag weist stellenweise Rissbildungen auf
- Türblatt (DG) schadhaft bzw. erneuerungsbedürftig
- Giebel-Fensterelement lt. Hinweis des Eigentümers mangelhaft
- Dacheindeckung vereinzelt reparaturbedürftig (bei Regenfällen dringt Wasser ein), zudem drückt bei Starkregenereignissen – so der Hinweis des Eigentümers – Wasser durch den Schachtdeckel in den Keller (siehe Hinweis zu Quellenverlauf)
- lt. Eigentümer läuft das Abwasser in den Entwässerungskanalleitungen des Grundstückes nur verzögert ab (ggf. Verstopfung bzw. Erneuerungsbedarf)

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 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 Grundrisszuschnitte respektive die Raumfunktionalität des Wohngebäudes sind dem Baujahr entsprechend gestaltet und unter derzeitigen Anforderungen als eingeschränkt funktional anzusehen. Als nachteilige Faktoren hierfür sprechen die steilen und relativ schmalen Treppenaufgänge sowie die vorhandenen „gefangenen Räume“ bzw. „Durchgangszimmer“ (siehe Grundriss-Schemata in der Anlage). Weiterhin sind die relativ geringen Raumhöhen (z. B. EG ca. 2,22 m, DG ca. 2,08 m, KG ca. 2,00 m) als unzeitgemäß anzuführen. Ein Anlass einer wirtschaftlichen Wertminderung ist somit gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beschreiben. Das Wohngebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau (insb. Feuchtigkeitsmerkmale und Schimmelbildung an Wänden) sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (keine Zentralheizung etc.) auf.

B) Garagengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist als grenzseitig errichtetes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit leicht geneigtem Pultdach zu beschreiben. Das Garagengebäude verfügt an der nördlichen Seite über einen Schuppenanbau und weist einen von der südwestlichen Seite aus befahrbaren PKW-Stellplatz auf. Das Baujahr des Garagengebäudes ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Mitte/Ende der 1970er Jahre bzw. Anfang der 1980er Jahre, im Kern ggf. früher.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. lt. Baubeschreibung / Aktenlage)

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente bzw. Stahlbetonbodenplatte
Wände:	Massivbauweise bzw. Mauerwerk (Kalksandsteinmauerwerk o. ä.)
Decke:	Stahlbetondecke
Dachform:	Pultdach, flach geneigt (Flachdach)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl auf Stahlbetondecke als untere Tragkonstruktion
Dachdeckung/-abdichtung:	Wellplattendeckung (Bitumenwellplatte o.ä.)
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Schuppenanbau (nördlich) in Holzbauweise mit leicht geneigtem Pultdach

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. lt. Baubeschreibung / Aktenlage)

Fassade:	vorherrschend Putzfassade mit Anstrich
Bodenbeläge:	Betonplatte bzw. -estrich mit Glatstrich
Wandverkleidungen/-beläge:	überwiegend verputzt und gestrichen
Decken / Dachschrägen:	Betondecke ungestrichen bzw. unverkleidet
Türen / Tore:	Garagen-Metallschwinger
Fenster:	Glasbausteinfenster

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile teils mit Witterungsmerkmalen bzw. renovierungsbedürftigen Stellen behaftet
- Fassadenputz stellenweise schadhaft (Risse etc.)
- Boden- und Wandbereiche weisen teils Verschleißmerkmale (Absandung des Anstrichs 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, 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, technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

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

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als „in die Jahre gekommen“, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beurteilen. Das Garagengebäude weist vereinzelt Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf auf.

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 2051/4 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen.
- Wege und Flächen, Sonstiges: Die westliche Vorgartenzone ist bekiest und mit vereinzeltem Pflanzbestand (z. T. in Betonpflanztrögen) gestaltet. Die südliche Freifläche des Grundstücks ist vorherrschend unbefestigt, teils bestehen Betonpflanztröge als Gestaltungselemente. Das Grundstück ist straßenseitig mit einem Metallzaun auf massivem Sockel nebst zweiflügligem Metalltor und Metalltürchen eingefriedet. Die Wegefläche zum Hauseingang ist mit Betonpflaster befestigt.
- Gesamturteil: Der Außenbereich ist als zweckmäßig gestaltet sowie durchschnittlich bis mäßig gepflegt zu beschreiben.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 2051/4

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	102.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	130.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt – Wohngrundstück Gartenstraße 28 – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als mäßig, eher schwer marktgängig einzustufen. Hinsichtlich der Immobilien-Marktlage ist zu konstatieren, dass derzeit ein Käufermarkt besteht. Als positive Faktoren im Hinblick auf die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts sind die in jüngerer Vergangenheit durchgeführten Erneuerungs- und Renovierungsmaßnahmen (Sanitäräume EG, Fassadendämmung etc.) anzuführen. Nachteilige Faktoren sind die teils eingeschränkte Raumfunktionalität („Durchgangszimmer“, tlw. geringe Raumhöhen etc.), der kostenintensive Instandhaltungsrückstau (Feuchtigkeitsmerkmale an Kellerwänden, Schimmel- und Stockflecken etc.) sowie der anstehende Modernisierungsbedarf (keine Zentralheizung u.a.). Die Recherche hat ergeben, dass ähnliche Immobilientypen in der Region mit rd. 1.000,- EUR/m² Wfl. (+/- 20 %) angeboten werden. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 2051/4 leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag mit geschätzt rd. 130.000,- EUR zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 2051/4

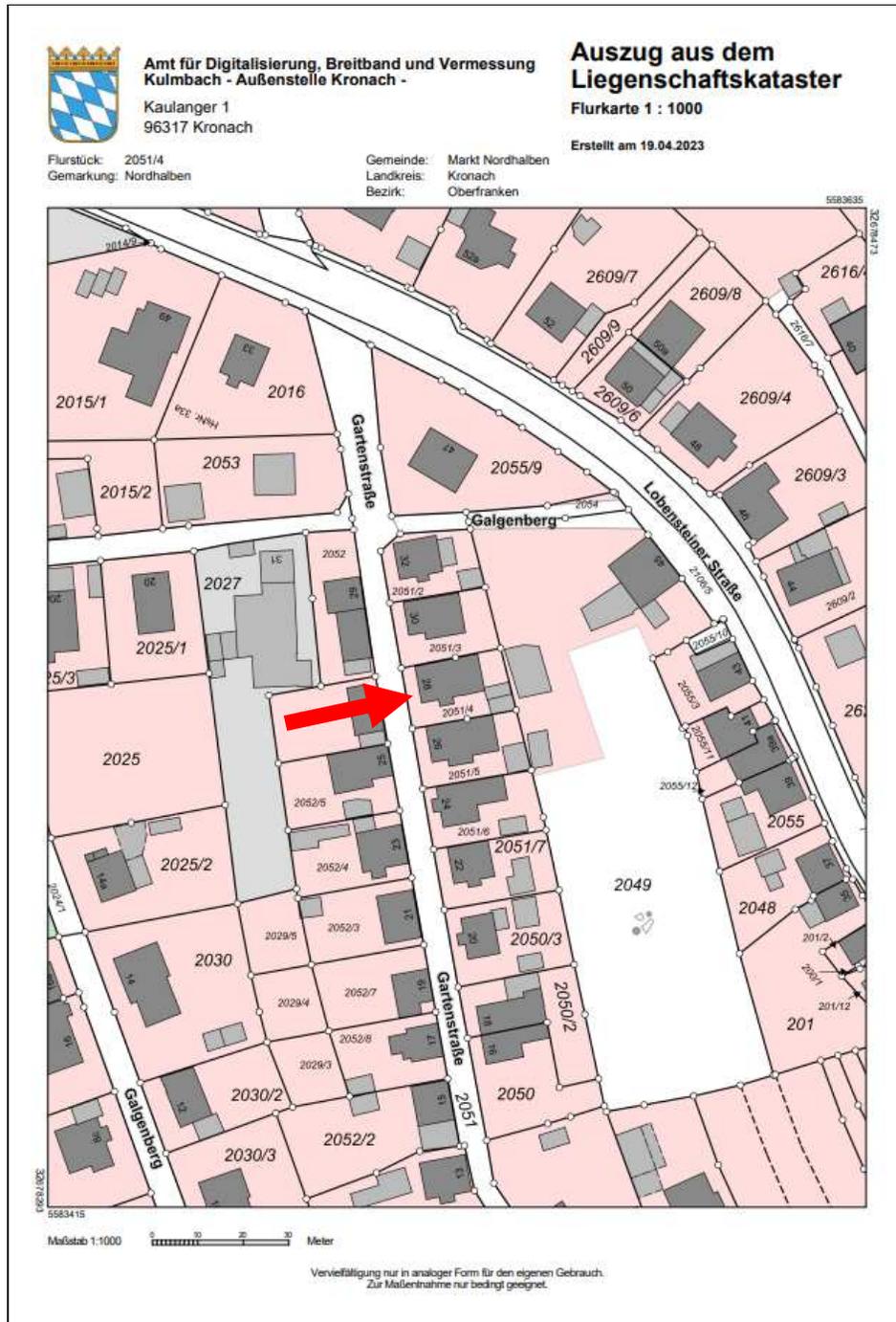
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Kronach von Nordhalben Blatt 4465 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 2051/4 der Gemarkung Nordhalben, Gartenstraße 28, 96365 Nordhalben, Gebäude- und Freifläche zu 313 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2023, auf rund:

130.000,- EUR

(in Worten: einhundertdreißigtausend Euro)

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

Ämtliches Lagerreferenzsystem 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
 538331,78 (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://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>
 oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Süd-Westen



Bild 2: Nord-West-Ansicht