



**KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG**  
Ö.B.U.V. SACHVERSTÄNDIGER & BERATENDER INGENIEUR

---

# Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)  
i. V. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

für das mit einem  
**Zweifamilienhaus nebst Garage**  
bebaute Grundstück



Gemarkung Sonnefeld | Flurstück 102/8 | Wankstraße 9 | 96242 Sonnefeld

**BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT**

**345.000 €**

- für das unbelastete Grundstück i. S. d. § 74a ZVG -

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg  
Aktenzeichen: 2 K 36/23

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 01. August 2023

---

**KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG**

Von der IHK zu Coburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Sascha Knonsalla | Beratender Ingenieur (Baylka Bau) | Diplom Bauingenieur (FH) | Master of Science (M.Sc.) in Real Estate Valuation  
Jean-Paul-Weg 8a | D-96450 Coburg | Telefon 0 95 61 / 675 1089 | Telefax 0 95 61 / 675 4113 | www.ib-knonsalla.de | info@ib-knonsalla.de

## Inhaltsverzeichnis

### des Auszugs aus dem Verkehrswertgutachten

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Beschreibung des Grundstücks .....	4
2.1	Grundbuchamtliche Angaben .....	4
2.2	Lagebeschreibung.....	5
2.3	Bau-/Planungsrecht .....	5
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	6
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....	6
2.6	Denkmalschutz.....	6
2.7	Sanierungs- oder Umlegungsgebiet .....	7
2.8	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks .....	8
3	Beschreibung und Beurteilung der baulichen Gegebenheiten.....	8
3.1	Vorbemerkung.....	8
3.2	Gebäudebeschreibung.....	8
3.3	Baubeschreibung und Objektbeurteilung.....	9
4	Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten .....	14
4.1	Aktuelle Nutzung und Mieterträge .....	14
4.2	Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten .....	14
5	Anlagen.....	16

#### **Hinweis:**

Die im Gutachten und im Auszug des Gutachtens enthaltenen Fotografien, Pläne, Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Veröffentlichung des Gutachtens und des Auszugs aus dem Gutachten im Internet ist nur für nicht kommerzielle Zwecke gestattet. Im Zusammenhang mit dem hier gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der vorliegende Auszug aus der Verkehrswertermittlung ist nur eine Zusammenfassung des Vollgutachtens. Das Vollgutachten kann in den Räumen des zuständigen Amtsgerichtes eingesehen werden. Die im Text genannten Hinweise zu einzelnen Unterpunkten beziehen sich immer auf die im Vollgutachten vorhandene Nummerierung der Kapitel und Absätze. Abweichungen zu der im Auszug aus der Verkehrswertermittlung vorhandenen Nummerierung sind aufgrund vorgenommener Kürzungen im Volltext und im Anhang möglich.

**1 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

Bewertungsobjekt	Grundstück Flst. 102/8 in der Gemarkung Sonnefeld, bebaut mit einem Zweifamilienhaus nebst Garage. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. An der Nordostfassade des Wohnhauses ist eine Garage in Massivbauweise mit Flachdach und einem Pkw-Stellplatz angebaut.																												
Objektanschrift	Wankstraße 9   96242 Sonnefeld																												
Grundbuch	Amtsgericht Coburg   Grundbuch von Sonnefeld   Band 43   Blatt 1820 Bestandsverzeichnis:  lfd. Nr. 2: Flst. 102/8, Wankstraße 9; Gebäude- und Freifläche zu 1.424 m <sup>2</sup>																												
Baujahr	Wohnhaus mit Garagenanbau lt. Bauunterlagen vermtl. um 1965/1966 Teilmodernisierung lt. Angabe zum Ortstermin vermtl. um 2015/2016																												
Derzeitige Nutzung	Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Es befindet sich eine Wohnung im Erdgeschoss und eine Wohnung im Obergeschoss. Teilbereiche des Kellergeschosses wurden gewerblich genutzt. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge.																												
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnfläche (WoFl) Nutzfläche (Nutzfl)	<p>Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf Planunterlagen und Stichprobenmessungen zum Ortstermin. Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird empfohlen vor Vermögensdisposition ggf. bei Bedarf ein vermögensgerechtes Aufmaß vorzunehmen. Die Wohnflächen enthalten Terrassen- und Balkonflächen mit einem jeweils 1/4-Flächenanteil. Im Kellergeschoss liegt eine wohnraumähnlich ausgebaute Fläche mit rd. 45 m<sup>2</sup> vor, die innerhalb der Nutzfläche ausgewiesen und in den Wertparametern (Mietansatz, Herstellungskosten) angemessen berücksichtigt wird.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Grundstück Flst. 102/8 Zweifamilienhaus</th> <th>Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th>Wohnfläche (WoFl)</th> <th>Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kellergeschoss</td> <td>ca. 157 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 121 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 157 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 118 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 10 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Obergeschoss</td> <td>ca. 157 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 116 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 9 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td>ca. 157 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 94 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Gesamt Zweifamilienhaus:</td> <td>ca. 628 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 234 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 234 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Garagenanbau:</td> <td>ca. 24 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 21 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Grundstück Flst. 102/8 Zweifamilienhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Kellergeschoss	ca. 157 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 121 m <sup>2</sup>	Erdgeschoss	ca. 157 m <sup>2</sup>	ca. 118 m <sup>2</sup>	ca. 10 m <sup>2</sup>	Obergeschoss	ca. 157 m <sup>2</sup>	ca. 116 m <sup>2</sup>	ca. 9 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss	ca. 157 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 94 m <sup>2</sup>	Gesamt Zweifamilienhaus:	ca. 628 m <sup>2</sup>	ca. 234 m <sup>2</sup>	ca. 234 m <sup>2</sup>	Garagenanbau:	ca. 24 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 21 m <sup>2</sup>
Grundstück Flst. 102/8 Zweifamilienhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																										
Kellergeschoss	ca. 157 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 121 m <sup>2</sup>																										
Erdgeschoss	ca. 157 m <sup>2</sup>	ca. 118 m <sup>2</sup>	ca. 10 m <sup>2</sup>																										
Obergeschoss	ca. 157 m <sup>2</sup>	ca. 116 m <sup>2</sup>	ca. 9 m <sup>2</sup>																										
Dachgeschoss	ca. 157 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 94 m <sup>2</sup>																										
Gesamt Zweifamilienhaus:	ca. 628 m <sup>2</sup>	ca. 234 m <sup>2</sup>	ca. 234 m <sup>2</sup>																										
Garagenanbau:	ca. 24 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 21 m <sup>2</sup>																										
Zubehör gem. § 97 BGB	<p>Hinweis: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft (§§ 93 ff. BGB) im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei eingeschätzt. Ggf. vorhandenes Zubehör ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt und wird ggf. hier gesondert ausgewiesen.</p> <p>Im Erdgeschoss des Wohnhauses war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine Einbauküche aus Systemelementen vorhanden. Der Restwert der Kücheneinrichtung wird mit <b>rd. 3.500 €</b> eingeschätzt. Im Obergeschoss des Wohnhauses war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine Einbauküche aus Systemelementen vorhanden. Der Restwert der Kücheneinrichtung wird mit <b>rd. 3.500 €</b> eingeschätzt. Die jeweiligen Restwerte werden an dieser Stelle gesondert ausgewiesen und sind im Verkehrswert <u>nicht</u> enthalten.</p>																												

## 2 Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Sonnefeld | Band 43 | Blatt 1820

#### Bestandsverzeichnis / Erste Abteilung

Im Bestandsverzeichnis wurde unter lfd. Nr. 2 das bewertungsgegenständliche Grundstück Flst. 102/8 mit einer Größe von 1.424 m<sup>2</sup> eingetragen. Genaue Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen, siehe aktuellen Grundbuchauszug im Anhang dieses Gutachtens. Die Ausführungen zur ersten Abteilung des Grundbuches (Eigentumsverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

#### Zweite Abteilung

In der Zweiten Abteilung des Grundbuches wurde unter lfd. Nr. 1 am 29.12.1959 ein Geh- und Fahrrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 102/1 in Band 24 Blatt 1243 BVNr. 23; gemäß Bewilligung vom 03.06.1959 und 03.11.1959 eingetragen und nach Pfandunterstellung hierher übertragen am 21.02.1997. Der unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 74a ZVG wird ohne Berücksichtigung der Belastungen durch Eintragungen aus der Zweiten Abteilung des Grundbuches ausgewiesen. Unter Abschnitt 8.5 werden die Werte der Belastungen durch Grundbuchrechte gesondert ermittelt und vom Verkehrswert getrennt ausgewiesen.

In der Zweiten Abteilung des Grundbuches wurde unter lfd. Nr. 2 am 29.12.1959 ein Fußwegrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 102/1 in Band 24 Blatt 1243 BVNr. 23; gemäß Bewilligung vom 03.06.1959 und 03.11.1959 eingetragen und nach Pfandunterstellung hierher übertragen am 21.02.1997. Der unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 74a ZVG wird ohne Berücksichtigung der Belastungen durch Eintragungen aus der Zweiten Abteilung des Grundbuches ausgewiesen. Unter Abschnitt 8.5 werden die Werte der Belastungen durch Grundbuchrechte gesondert ermittelt und vom Verkehrswert getrennt ausgewiesen.

In der Zweiten Abteilung des Grundbuches wurde unter lfd. Nr. 5 am 03.02.2020 ein Sanierungsvermerk der Gemeinde Sonnefeld eingetragen (Sanierungsverfahren Gemeinde Sonnefeld, AZ: „Ortskern Sonnefeld“ wird durchgeführt). Bei einem Sanierungsvermerk handelt es sich um einen Eintrag im Grundbuch, welcher durch Veranlassung der Sanierungsbehörde eingetragen wird. Er weist alle Einsichtsberechtigten darauf hin, dass das Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches und hier das besondere Städtebaurecht gemäß der Paragraphen 136 ff BauGB zu beachten sind. Der reine Eintrag des Sanierungsverfahrens im Grundbuch hat im Grundstücksverkehr nur hinweisenden Charakter und belastet das Eigentum nicht. Der Eintrag wird nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung auf Veranlassung der Kommune wieder gelöscht. Den Eigentümern entstehen keine Kosten, weder durch das Eintragen des Vermerks, noch durch das Löschen. Die Eintragung des Sanierungsvermerks in das Grundbuch ist insgesamt als wertneutral anzusehen. Darüber hinaus können jedoch durch das Sanierungsverfahren an sich Belastungen für das Bewertungsgrundstück entstehen. Näheres hierzu unter Abschnitt 4.7.

In der Zweiten Abteilung des Grundbuches wurde unter lfd. Nr. 6 am 03.05.2023 der Zwangsversteigerungsvermerk des Amtsgerichts Coburg zu Lasten des Bewertungsobjekts eingetragen. Der Zwangsversteigerungsvermerk bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für den Eigentümer. Der Eigentümer kann nur noch mit Einwilligung des die Zwangsversteigerung betreibenden Verfahrensbeteiligten über das Grundstück bzw. das Bewertungsobjekt verfügen, d. h. dieses verkaufen oder belasten. Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist in der vorliegenden Verkehrswertermittlung als wertneutral anzusehen.

#### Dritte Abteilung

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Schätzung unbeachtlich. Die Ausführungen zur dritten Abteilung des Grundbuches (Schuldverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

## 2.2 Lagebeschreibung

- Ort:** Sonnefeld ist eine Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Coburg, Regierungsbezirk Oberfranken, im Bundesland Bayern. Sonnefeld liegt zwischen Thüringer- und Frankenwald sowie dem Obermaintal an der Bundesstraße B303. Die oberfränkische kreisfreie Stadt Coburg und die Kreisstädte Kronach und Lichtenfels und auch das thüringische Sonneberg sind jeweils ca. 15 km von Sonnefeld entfernt. Die Gemeinde Sonnefeld besteht, neben dem Ort selbst, aus den 10 weiteren Ortsteilen Bieberbach, Firmelsdorf, Gestungshausen, Hassenberg, Neuses am Brand, Oberwasungen, Weickenbach, Weischau, Wörlsdorf und Zedersdorf und umfasst ca. 4.538 Einwohner (Stand 31.12.2022). In der Gemeinde Sonnefeld befinden sich zwei allgemeinbildende Schulen und vier Kindertageseinrichtungen (Statistik kommunal 2022, Landesamt für Statistik in Bayern).
- Nähere Umgebung:** Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsbereich von Sonnefeld. Das nähere Umfeld ist teils geprägt durch gewerbliche Gebäude sowie durch freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise. In ca. 100 m westlicher Entfernung befindet sich die Klosterkirche von Sonnefeld mit anschließendem Kindergarten, in ca. 300 m nördlicher Entfernung das Rathaus. Die Ortsdurchfahrtstraßen von Sonnefeld verlaufen ca. 100 m nordwestlich und ca. 140 m östlich entfernt (alle Entfernungen in Luftlinie). Es liegt überwiegend ein dörflicher Mischgebietscharakter vor.
- Straße:** Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks Flst. 102/8 erfolgt über die südöstlich gelegenen Nachbargrundstücke Flst. 102/7 und Flst. 102/6, als privater Fahrweg, von der Wankstraße ausgehend. Die Wankstraße endet als Sackgasse an der südöstlichen Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks Flst. 102/6. Das Bewertungsgrundstück hat selbst keinen direkten Anschluss an den öffentlichen Verkehrsweg. Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks ist durch im Grundbuch eingetragene Geh- und Fahrtrechte an den Grundstücken Flst. 102/7 und Flst. 102/6 gesichert. Die Zufahrt ist als asphaltierte Fläche angelegt. Die daran anschließende Wankstraße ist eine Ortsnebenstraße, die der Erschließung der direkt angrenzenden Wohn- und Gewerbegrundstücke dient. Die Straße ist für ihren eingeschränkten Erschließungszweck entsprechend schmal ausgebaut, befestigt und asphaltiert. Gehwege sind in Teilbereichen vorhanden.
- Verkehrsanbindung:** Die Gemeinde Sonnefeld ist über die Bahnhöfe bei Ebersdorf (ca. 5 km) und Lichtenfels (ca. 14 km) bzw. über die öffentlichen Buslinien an den regionalen und überregionalen Personenverkehr angebunden. Zugang zum überregionalen Straßenverkehr bieten die Autobahnanschlüsse an die A 73 bei Lichtenfels (ca. 14 km südwestlich) und bei Ebersdorf (ca. 6 km westlich). Insgesamt besteht eine mittlere Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen:** Auf Grund der Ortslage ist mit durchschnittlichen Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, mittel- und teilweise für den langfristigen Bedarf sind in der Gemeinde Sonnefeld vorhanden und vom Bewertungsobjekt zu Fuß oder mit dem Pkw erreichbar. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind elementar in der Gemeinde gegeben bzw. in den nächst größeren Städten erreichbar. Insgesamt ist von einer mittleren Wohnlage im Ortsbereich von Sonnefeld auszugehen.

## 2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der Gemeinde Sonnefeld richtet sich das Baurecht für das zu bewertende Grundstück Flst. 102/8 nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich). Eine evtl. Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung

gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung kann von einem Bestandsschutz des aufstehenden Gebäudes des Bewertungsgrundstücks ausgegangen werden, so dass auch weiterhin vom vorhandenen Maß und Art der baulichen Nutzung ausgegangen wird. Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Mischgebiet (M) dargestellt.

Hinweis: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Detail nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 2.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straßenart: Ortsnebenstraße  
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert und befestigt, Gehwege teilweise vorhanden  
Anschlüsse: Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden

Nach Angaben der Gemeinde Sonnefeld bestehen zum Wertermittlungsstichtag Ausstände für Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB und sonstiger kommunaler Beiträge. Nähere Angaben zur Höhe der Ausstände gehen der Auftraggeberin in gesonderten Schreiben zu. Der Bodenwert bzw. der ermittelte Verkehrswert wird erschließungsbeitragsfrei, d.h. ohne Berücksichtigung evtl. ausstehender Beiträge ermittelt.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale gab es darüber hinaus keine Hinweise, dass öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zum Wertermittlungsstichtag ausstehend sind. Bei der Wertermittlung wird von einem beitrags- und abgabenfreien Zustand des Bewertungsgrundstücks ausgegangen.

## 2.5 Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Hochwassergefährdung) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Nach Auskunft des Landratsamts Coburg sind für das Bewertungsgrundstück Flst. 102/8 keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises Coburg bekannt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren für den Sachverständigen keine Hinweise auf Altlasten ersichtlich. Dies erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass keine Altlasten vorhanden sind. Um genauere Erkenntnisse zu erlangen wird empfohlen, im Bedarfsfall ggf. nähere Erkundigungen (historische Recherchen, Bodenproben, Messungen) vornehmen zu lassen.

Topographie: Grundstück mit leichter Hangneigung in südwestlicher Richtung  
Form: Grundstück polygonal zugeschnitten  
Maximale Grundstücksbreite ca. 43 m  
Maximale Grundstückstiefe ca. 44 m  
Grundstücksgröße ca. 1.424 m<sup>2</sup> (gem. Grundbuchauszug)

## 2.6 Denkmalschutz

Laut Auskunft der Gemeinde Sonnefeld und nach Angaben des Bayerischen Denkmalschutzatlas (BayernAtlas), bestehen für das Bewertungsobjekt keine Denkmalschutzaufgaben.

## 2.7 Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb des städtebaulichen Sanierungsgebiets „Ortskern Sonnefeld“. Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erfolgte im Jahr 2019. Nach Auskunft der Gemeinde Sonnefeld liegen im Sanierungsgebiet städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Die Maßnahme befindet sich in der Durchführung. Die Sanierungsmaßnahmen werden im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a Baugesetzbuch ist ausgeschlossen.

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gem. § 136 Abs. 1 BauGB wird in einem Sanierungsgebiet durchgeführt, um städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen zu beheben, wesentlich zu verbessern oder umzugestalten. Es können hier in Zukunft ggf. Ausgleichsbeiträge aufgrund möglicher Bodenwertsteigerungen (bei einem umfassenden Sanierungsverfahren), oder ggf. Erschließungsbeiträge gem. dem Kommunalabgabengesetz (KAG) von den Straßenanliegern bei einer neuen Straße oder einer wesentlichen Aufwertung der Straße erhoben werden (bei einem vereinfachten Sanierungsverfahren).

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bedürfen bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge einer besonderen Genehmigung der Gemeinde. Hierzu gehören unter anderen die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges. Die Beseitigung baulicher Anlagen, sowie sonstige erhebliche oder wesentlich Wert steigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen, wenn eine bauaufsichtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich ist. Mit dem Antrag auf bauaufsichtliche Genehmigung oder Zustimmung an die Bauaufsichtsbehörde ist gleichzeitig an diese der Antrag auf eine sanierungsrechtliche Genehmigung zu stellen. Es besteht weiterhin ein besonderes Vorkaufsrecht der Gemeinde bei Veräußerungsfällen gem. § 25 BauGB. Weitere Regelungen und Näheres hierzu sind den Regelungen des BauGB § 136 ff zu entnehmen oder bei der zuständigen Gemeinde zu erfragen.

Mit der Einleitung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens unterliegt das Objekt den Vorschriften des besonderen Städtebaurechts, die sich einerseits zum Vorteil, andererseits auch zum Nachteil des betroffenen Grundstücks auswirken können. Es kommen im Allgemeinen insbesondere folgende Vor- und Nachteile in Frage:

- Vorteile durch sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen
- Vorteile durch sanierungsbedingte Mietsteigerungen
- Vorteile durch mögl. Steuerermäßigungen
- Vorteile durch evtl. staatliche und kommunale Fördermittel
- Nachteile durch Abschöpfung von Ausgleichsbeiträgen oder durch kommunale Abgaben an die Gemeinde
- Nachteile aufgrund Genehmigungsvorbehalte durch die Gemeinde
- Nachteile durch Ordnungsmaßnahmen durch die Gemeinde
- Nachteile durch ggf. eingeschränkte Umnutzungsmöglichkeiten

In der Regel sind die mit dem Sanierungsverfahren einhergehenden Vor- und Nachteile weitestgehend ausgeglichen. Die steuerlichen Vergünstigungen, öffentlichen Fördermittel und ggf. sich ergebende Wertsteigerungen, werden meist durch Abschöpfungsbeiträge oder Abgabenerhebungen der Gemeinden, städtebauliche Auflagen bei Sanierungsmaßnahmen oder sonstige Genehmigungsvorbehalte aufgewogen. Zudem ist die Höhe der steuerlichen Vergünstigungen und öffentlichen Fördermittel individuell zu betrachten, da es hierbei entscheidend auf die jeweilige Einkommenssituation des Eigentümers und auf die individuellen Förderprogramme ankommt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Wertbeeinflussung durch das städtebauliche Sanierungsverfahren als „Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BoG)“ im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 gesondert berücksichtigt, siehe hierzu Abschnitt 8.4.

## 2.8 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück Flst. 102/8 ist mit einem Zweifamilienhaus nebst Garage bebaut. Die Lage im Ortsbereich von Sonnefeld ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße von 1.424 m<sup>2</sup> ist für die vorhandene Bebauung überdurchschnittlich bemessen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Das Baurecht richtet sich nach § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist nach der umliegenden Bebauung und dem allgemeinen Ortsbild zu beurteilen. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

## 3 Beschreibung und Beurteilung der baulichen Gegebenheiten

### 3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäude- und Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus der Bauakte (sofern vorhanden). Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Das Verkehrswertgutachten stellt hierbei kein Bauschadensgutachten und keine detaillierte Bestandsaufnahme dar. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser usw.) konnten nicht überprüft werden. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Bauschäden sowie Reparaturstau werden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 3.2 Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück Flst. 102/8 ist mit einem Zweifamilienhaus nebst Garage bebaut. Das Wohnhaus weist einen abgewinkelten Grundriss auf und wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet. Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. An der Nordostfassade des Wohnhauses wurde eine Garage in Massivbauweise mit Flachdach angebaut. Im Garagenanbau ist ein Pkw-Stellplatz untergebracht.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stellte sich die räumliche Situation des Zweifamilienhauses wie folgt dar:

- KG: Das Kellergeschoss ist über eine eingehauste Innentreppe vom Treppenhaus aus erreichbar sowie über eine Außentreppe an der Nordwestfassade. Im Kellergeschoss befinden sich im nördlichen Gebäudebereich eine Waschküche mit anschließendem Abstellraum sowie ein Heizungsraum mit anschließendem Öltankraum. Vom Abstellraum aus hat man lt. Planunterlagen Zugang zu den Gartenflächen. Im südlichen Gebäudebereich erreicht man über einen Flur zwei Kellerräume mit Tageslichtfenster (tlw. gewerblich bzw. als Büro genutzt), einen Hausanschlussraum und ein Gäste-WC. Die Kellerräume sind teilweise beheizbar, die Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt ca. 2,19 m.
- EG: Das Erdgeschoss ist über einen Hauseingang an der Nordostfassade zugänglich. Von einem Treppenhausbereich mit Treppenläufen in das Kellergeschoss und das Obergeschoss gelangt man über eine Wohnungseingangstüre in eine abgeschlossene 4-Zimmer-Wohnung mit rd. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche (einschl. Terrassenanteil). Von einem Dielenbereich werden ein Esszimmer mit anschließendem Wohnzimmer sowie ein Flur im südlichen Gebäudebereich erschlossen. Vom Esszimmer aus erreicht man eine Küche. Vom Flur aus gelangt man in einen Abstellraum, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Gäste-WC und in ein Badezimmer. Vom Wohn- und Esszimmer aus hat man Zugang zu einer Terrassenfläche im Westen.

OG: Vom Treppenhaus gelangt man im Obergeschoss über eine Wohnungseingangstüre in eine abgeschlossene 3-Zimmer Wohnung mit rd. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche (einschl. Balkonanteil). Von einem Dielenbereich aus hat man Zutritt zu einer Küche, einem Esszimmer mit anschließendem Wohnzimmer und zu einem Flur im südlichen Gebäudebereich. Vom Flur aus erreicht man einen Abstellraum, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer aus gelangt man auf eine Balkonfläche an der Westfassade.

DG: Vom Treppenhaus im Obergeschoss ist das Dachgeschoss über eine Deckenluke mit Holz-Einschubleiter erreichbar. Im Dachgeschoss befindet sich ein nicht ausgebautes Dachboden. Die Durchgangshöhe unter den Kehlbalcken beträgt ca. 1,80 m.

Die grundsätzliche Raumaufteilung des Gebäudes kann den Grundrissplänen im Anhang des Gutachtens entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundrissaufteilungen und Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster) in der Realität von den Planunterlagen teils abweichen. Im Kellergeschoss und im Obergeschoss wurden teilweise Zwischenwände entnommen um größere Raumflächen zu erhalten. Vor einer Vermögensdisposition wird empfohlen, sich ggf. selbst ein Bild von den baulichen Anlagen zu machen.

### 3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

#### **Konstruktion:**

Gebäudetyp:	Zweifamilienhaus in Massivbauweise mit Satteldach, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	Wohnhaus mit Garagenanbau lt. Bauunterlagen vermtl. um 1965/1966 Teilmodernisierung lt. Angabe zum Ortstermin vermtl. um 2015/2016
Fundament:	Vermtl. Streifenfundamente aus Beton, Bodenplatte aus Beton oder Stahlbeton.
Außenwände:	Vermtl. Mauerwerkswände, Fassaden verputzt und gestrichen, an der Nordwestfassade Fensterband zwischen EG und OG, seitlich eingefasst mit Kunststeinumwandung, zwischen den Geschossen Holzschalung, Sockelbereiche mit Klinkerfliesen, Außenwände nach Angabe zum Ortstermin innenseitig mit Trockenbauplatten verkleidet, ggf. mit Innenwärmedämmung.
Innenwände:	Vermtl. überwiegend verputzte Mauerwerkswände, in Teilbereichen ggf. auch aus Trockenbauelementen und mit Trockenbauverkleidungen.
Böden/Decken:	Laut Planunterlagen überwiegend Massivdecken, Decke über Obergeschoss Holzbalkendecke.
Dach:	Satteldach in zimmermannsgemäßer Holzkonstruktion, Sparren, Holzschalung, Dacheindeckung aus engobierten Tonziegeln, vermtl. aus dem Ursprungsbaujahr, zur Südwestseite im Dachgeschoss Dachflächenfenster als Stahlblechrahmenfenster mit Einfachverglasung, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupferblech, Schornsteinköpfe aus Klinkerziegeln, Schneefanggitter vorhanden.
Treppen:	Innentreppen vom Kellergeschoss zum Obergeschoss als massive, gewendelte Treppenläufe aus Kunststein, Handlauf vom Kellergeschoss ins Erdgeschoss aus Metall und PVC, Geländer vom Erdgeschoss ins Obergeschoss aus Metall mit Handlauf aus Metall und PVC, zum Dachgeschoss Deckenluke aus Holz mit Holz-Einschubleiter.
Terrasse/Balkon:	Terrassenfläche an der Westseite, Belag mit Klinkerfliesen und Holzdielen, teilweise überdeckt durch die auskragende Balkonplatte, Markise vorhanden, Teilbereich der Terrasse eingezäunt mit Holzstützen und Drahtgitter und überdeckt mit Holzkonstruktion und Pultdach, Dachdeckung aus transluzenten Kunststoffplatten. Weitere Terrassenfläche im nordwestlichen Grundstücksbereich, Belag aus Betonplatten, eingefasst mit Betonrandsteinen.

Balkonfläche an der Westseite im Obergeschoss, als auskragende Betonplatte, überdeckt durch Dachüberstand, Belag aus Kunststeinfliesen, Geländer und Handlauf aus Metall, Markise vorhanden.

**Garage:**

Garagenanbau mit einem Pkw-Stellplatz an der Nordostfassade des Wohnhauses, in Massivbauweise vermtl. mit Flachdach, Fassaden mit Putz und Anstrich, Fliesenboden, Wände mit Putz und Anstrich sowie Fliesen im Sockelbereich, teilweise halbhoch, aus dem Jahr 2015, Elektroverteilung und Sicherungsanlagen nach Angabe zum Ortstermin für Garage und Garten, Strom-, Kraftstromanschluss sowie Kaltwasseranschluss vorhanden, Garagentor als Holzrahmen-Schwingtor mit elektrischem Antrieb, Zugangstüre an der Nordwestseite vermtl. als Stahlblechtüre mit Kunststoffbeschichtung.

**Nebengebäude:**

Abstell-/Lagerraum im Anschluss an die Garage, um zwei Stufen tiefer versetzt, in Holzkonstruktion mit Pultdach, Sparren, Dachdeckung mit Trapezblech, Fassaden nicht geschlossen, Holzstützen mit waagerechten Holzlatten auf Abstand, Stufen mit Klinkerfliesen belegt, Boden aus Betonsteinpflaster, Nutzfläche ca. 14 m<sup>2</sup>.

Anschließend ein offener Unterstand in Holzkonstruktion mit Pultdach, Dachdeckung mit Trapezblech, Fassade entlang der Grundstücksgrenze nicht geschlossen, Holzstützen mit waagerechten Holzlatten auf Abstand, Boden Betonsteinpflaster.

Gartenhütte nordwestlich vom Unterstand in Holzfachwerkkonstruktion mit Satteldach, Sparren, Holzschalung, Dachabdichtung mit Bitumenbahnen, überdeckter Verandabereich, Fassaden mit waagerechten Holzbrettern, Boden mit Holzdielen, Licht- und Stromanschluss vorhanden.

Hühnerstall im westlichen Grundstücksbereich in Holzkonstruktion mit Satteldach, Dachdeckung mit Bitumenschindeln, anschließend Unterstand in Holzkonstruktion mit Pultdach und Freilaufgehege, eingezäunt mit Holz-/Metallpfosten und Drahtmaschenzaun.

Gartenhütte im südlichen Grundstücksbereich in Holzkonstruktion mit Satteldach, Sparren, Schalung, Dachabdichtung mit Bitumenbahnen, Fassaden mit waagerechten Holzbrettern, Bodenbelag mit Fliesen.

**Außenanlagen:**

Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb des Gebäudes. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen. Folgende Außenanlagen waren ersichtlich:

- Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden
- Zufahrt zur Garage mit Betonsteinpflaster, seitlich Entwässerungsrinne
- Einfriedungen mit niedrigen Stützmauern aus Mauerwerk bzw. Betonsteinen, teilweise Kopfplatten aus Kunststein sowie mit Metallpfosten und Drahtmaschenzaun
- Vorgarten im Süden mit Schotterflächen, genutzt als Pkw-Außenstellplätze
- Waschbetonfertigelement als Mülltonnenbox für zwei Tonnen
- Eingangspodest am Hauseingang mit zwei Stufen aus Kunststein
- Eingangsüberdachung vom Hauseingang bis zum Garagenanbau als flaches Pultdach in Massivkonstruktion
- Gartenwege mit Betonplatten in Natursteinoptik
- Außentreppe zum Kellergeschoss als massiver Treppenlauf mit Fliesenbelag, Umfassungswände mit Klinkerfliesen verkleidet, seitlich Handlauf aus Metall, Geländer als Absturzsicherung aus Metall, in Teilbereich überdeckt mit Pultdach, Dachdeckung aus Kunststoff-Wellplatten, Bodenablauf vorhanden
- Lichtgraben an der südlichen und der südöstlichen Fassade im Kellergeschoss angelegt, Belag mit Betonsteinplatten in Natursteinoptik, Hangsicherung mit Stützwand aus Betonsteinmauerwerk, Treppenstufen zum Lichtgraben belegt mit Klinkerfliesen und Betonstein-

- platten in Natursteinoptik
- Gartenflächen im Westen und Süden mit Baum- und teilweise großem Buschbewuchs, Rasenflächen sowie Pflanzbeeten mit Einfassungen aus Naturstein, an den Grundstücksgrenzen teilweise Heckenbepflanzungen
  - Teichanlage mit Randeinfassung aus Natursteinen, teilweise umlaufende Zierkiesfläche
  - etc.

Außenanlagen in etwas pflegebedürftigen Zustand. Alters-, gebrauch- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind in Teilbereichen vorhanden.

### Ausstattung:

- Böden:**
- KG: Kunststeinfliesen, Fliesen, teilweise erneuert im Jahr 2015, älterer PVC-Belag (baujahresbedingt ggf. mit Asbestfaseranteil), Laminat, Zementstrich mit Anstrich.  
EG: Natur- und Kunststeinböden, Holzparkett, Laminat, Fliesen, PVC-Belag in Holzoptik.  
OG: Natursteinboden, Holzparkett, Laminat, Fliesen, PVC-Belag in Holzoptik.  
DG: Holzdielen.
- Decken:**
- KG: Putz mit Anstrich, teilweise Polystyrolplatten.  
EG: Holzpaneel- und Holzkassettendecken, Raufasertapete mit Anstrich, Trockenbauplatten, gespachtelt und gestrichen, Polystyrolplatten, Dekorpaneele in Holzoptik.  
OG: Raufasertapete mit Anstrich, teilweise Zierprofil-Deckenleisten aus Polystyrol, Trockenbauplatten gespachtelt und gestrichen, Polystyrolplatten.
- Wände:**
- KG: Putz mit Anstrich, glasfaserverstärkte Tapete mit Anstrich, Mustertapeten, teilweise Fliesen raumhoch, teilweise ölbeständiger Anstrich, halbhoch.  
EG: Putz mit Anstrich, Raufaser- und Papiertapeten mit Anstrich, Mustertapeten, Verblendsteine vermtl. aus Polystyrol in Natursteinoptik, Badezimmer und Gäste-WC raumhoch gefliest.  
OG: Mustertapeten, Verblendsteine vermtl. aus Polystyrol in Natursteinoptik, Badezimmer raumhoch gefliest.  
DG: Putz mit Anstrich.
- Fenster:**
- Holzrahmenverbundfenster mit Doppelverglasung und Holzrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung aus dem Jahr 1966, teils als Hebeschiebetüre, teils mit Lüftungsschlitzen, Verglasung teilweise erneuert im Jahr 1999, teilweise schmiedeeiserne Ornamentgitter, Außenverschattung mit Holzrollläden, erneuerte Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung aus dem Jahr 2015, Außenverschattung mit Kunststoffrollläden, Fensterbänke innen aus unterschiedlichem Naturstein und Holzwerkstoff mit Kunststoffurnier.
- Haustüre:**
- Holzrahmentüre mit Glasausschnitten aus Wärmedämmverglasung, vermtl. aus den 2000er Jahren, Umwandlung aus Kunststein, seitlich Klingelanlage mit zwei Klingeln, zusätzlich Funkklingel, seitlich Briefkasten, Zugangstüre zum Kellergeschoss als Holztüre.
- Innentüren:**
- Wohnungseingangstüren im Erd- und Obergeschoss als Holzrahmentüren mit Oberlicht und raumhohen Seitenteilen mit Glasausschnitten in Ornament-Einfachverglasung, Innentüren als Kunststoffurniertüren in Holzoptik, Schichtholztüren, teilweise mit Glasausschnitt, teilweise erneuerte, glatte Kunststoffurniertüren, Stahleck-/Stahlumfassungszargen und Blendzargen, Stahlblechtüren, teilweise mit Dämmung, Drückergarnituren aus Metall.
- Heizung:**
- Öl-Zentralheizung mit Pufferspeicher im Kellergeschoss, Fabrikat Viessmann, Baujahr vermtl. 1977, kellergeschweißter Stahlblechtank mit einem Fassungsvermögen von ca. 11.000 Litern aus dem Jahr 1966, Wärmeverteilung über Heizkreislaufsystem mit älteren Rippen- und Plattenheizkörpern mit Thermostatventilen aus dem Ursprungsbaujahr und erneuerten Flachheizkörpern mit Thermostatventilen vermtl. aus den 1980er Jahren und um 2015,

Heizleitungen teilweise mit Kunststoffmanschetten und Faserdämmstoffen ummantelt (baujahresbedingt ggf. mit lungengängigen Faser-/Schadstoffanteilen), im Erdgeschoss und Obergeschoss Festbrennstofföfen als Schwedenöfen.

- Wasser/Abwasser: Wasserleitungen aus verzinktem Stahlrohr, lackiert, Abwasserleitungen aus PVC.
- Elektro: Elektroverteilungen und Sicherungsanlagen im Kellergeschoss, Ausstattung mit Kippschalterautomaten, überwiegend aus dem Ursprungsbaujahr, teilweise erneuert vermtl. im Jahr um 2015, Schalter- und Steckdosenelemente in heller und bronzefarbener Ausführung, teilweise erneuert, teilweise Einbauleuchten vorhanden, im Kellergeschoss Elektroleitungen in Brüstungskanälen aus Kunststoff, Lüftungsvorrichtung in einem Kellerraum vorhanden. Insgesamt mittlere, ältere Elektroausstattung mit Teilmodernisierungen.
- Sanitär: KG: Gäste-WC mit Stand-WC mit Außenspülkasten und Handwaschbecken; Waschküche mit Waschmaschinenanschlüssen und Ausgussbecken, Bodenablauf vorhanden. Mittlere Ausstattung nach Angabe zum Ortstermin teilweise modernisiert im Jahr um 2015.  
EG: Badezimmer mit Duschelement bestehend aus Duschwanne und Duschpaneel, jeweils mit Massagedüsen, Waschbecken und Handtuchheizkörper sowie Gäste-WC mit Hänge-WC mit Innenspülkasten und Handwaschbecken. Mittlere Ausstattung nach Angabe zum Ortstermin teilweise modernisiert im Jahr um 2016, teilweise ältere Ausstattung vermtl. aus den 1980er Jahren.  
OG: Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Hänge-WC mit Innenspülkasten, halbrunder Dusche mit Duschpaneel mit Massagedüsen und Badewanne, Handtuchheizkörper vorhanden. Mittlere Ausstattung nach Angabe zum Ortstermin modernisiert im Jahr um 2015.

## Objektbeurteilung

- Haus Technik: - Beheizung und Warmwassergewinnung über Öl-Zentralheizung, Baujahr vermtl. 1977
- Energetische Betrachtung - Zusätzlich Festbrennstofföfen im Erd- und Obergeschoss  
- Fensterflächen mit Doppel- und Wärmedämmverglasungen von 1966, teilweise Wärmedämmverglasungen von 1999 und 2015  
- Installationen überwiegend aus dem Ursprungsbaujahr um 1966, teilweise erneuert um 2015 (Sanitär, Elektro)  
- Außenwandstärken lt. Planunterlagen EG/OG ca. 30 cm  
- Keine Außenwärmedämmung vorhanden  
- Kellerdecke unterseitig nicht wärmegeklämt  
- Decke zum Dachboden mit Faserdämmung  
- Deckenluke zum Dachboden ohne Wärmedämmung  
- Energieausweis nicht vorhanden bzw. nicht einsehbar  
- Energetische Ertüchtigungen (Fenster, Kellerdecke, Zugang zum Dachboden, ggf. Heizungsmodernisierung, Fassadendämmung, Solarthermie, etc.) mittelfristig zu empfehlen
- Ausstattungsstandard: Mittlerer, älterer Ausstattungsstandard aus dem Ursprungsbaujahr um 1965/1966 mit kleineren Teilmodernisierungen in den Jahren 2015 und 2016.
- Besonnung, Belichtung: - Besonnung und Belichtung in allen Räumen des Gebäudes hinreichend gegeben  
- Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung ausreichend bemessen  
- Garten-, Balkon- und Terrassenflächen nach Westen und Süden gelegen  
- Satteldachflächen nach Südwesten und Südosten für energetische Nutzung geeignet

Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	<p>In Teilbereichen zeigen sich ein Instandhaltungsrückstau und bauliche Schäden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Auffälligkeiten ersichtlich:<sup>1</sup></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Südostfassade Wohnhaus mit Rissverläufen</li><li>- Fensterfläche im Obergeschoss der Südostfassade innenseitig mit Mauerwerk verschlossen, Fensterrahmen nicht ausgebaut</li><li>- Klinkerfliesen im Sockelbereich teilweise mit Abplatzungen</li><li>- Fensterlaibungen teilweise mit Rissanzeichen</li><li>- Untersicht des Balkons mit Putzbeschädigungen, Ausbrüchen, Rissverläufen und Feuchteschäden</li><li>- Holzrollläden mit elektrischem Antrieb nach Angabe zum Ortstermin überwiegend defekt</li><li>- Holzrahmenfenster mit Verwitterungsschäden, Verglasungen teilweise blind, Fensterflächen überwiegend veraltet</li><li>- Holzbauteile an Fassaden und am Dachüberstand mit Instandsetzungsbedarf</li><li>- Markisen an der Terrasse und am Balkon mit Beschädigungen und Verwitterungsanzeichen</li><li>- Metallgeländer am Balkon mit Farbabplatzungen und Instandsetzungsbedarf</li><li>- Kunststeinfliesen auf dem Balkon mit Rissverläufen, Ausbrüchen, Setzungserscheinungen und Frostschäden, insbesondere im Randbereich</li><li>- Kopfplatten auf den Umfassungswänden an der Kelleraußentreppe fehlen</li><li>- Umfassungswände der Kelleraußentreppe mit Feuchtigkeitsschäden und Ausblühungen</li><li>- Außentreppe an der Terrasse mit Setzungserscheinungen und Abrissen in den Fugen</li><li>- Deckenflächen im Kellergeschoss mit Rissverläufen</li><li>- Wandflächen im westlichen Kellerbereich mit großflächigen Putzabplatzungen</li><li>- Trockenbauverkleidung im Sturzbereich im Kellergeschoss teilweise noch nicht gespachtelt und gestrichen</li><li>- Natursteinfensterbank im Kellergeschoss mit Rissverlauf und Ausbrüchen</li><li>- Stahlzargen im Kellergeschoss mit Beschädigungen und Gebrauchsspuren</li><li>- Natursteinplatten im Erdgeschoss mit Rissverlauf</li><li>- Wand- und Deckenflächen im Erdgeschoss mit Rissverläufen</li><li>- Deckenverkleidung aus Polystyrolplatten im Erdgeschoss teilweise mit Feuchteschäden</li><li>- Tapeten im Erd- und Obergeschoss teilweise mit Rissen und Ablösungen</li><li>- Holzparkettboden im Obergeschoss teilweise mit Verfärbungen aufgrund von Feuchtigkeit</li><li>- Deckenflächen im Obergeschoss mit Feuchtigkeitsanzeichen aus einer älteren, zwischenzeitlich behobenen Undichtigkeit in der Dachfläche</li><li>- Hänge-WC im Obergeschoss mit fehlender Drückerplatte</li><li>- Badewanne im Obergeschoss in Teilbereich mit starken Verfärbungen</li><li>- Fassadenfläche des Garagenanbaus mit starken Rissverläufen</li><li>- Betonsteinpflaster an der Garagenzufahrt mit Setzungsschäden</li><li>- Garagentor schließt nicht mehr über den Automatantrieb</li><li>- Gartenhütte im nördlichen Grundstücksbereich mit Undichtigkeiten in der Dachfläche</li><li>- Gartenhütte im südlichen Grundstücksbereich mit Undichtigkeiten in der Dachfläche sowie Verwitterungs- und Feuchteschäden an den Fassaden</li><li>- etc.</li></ul>
---	---

<sup>1</sup> Hinweis: Bei dem im Verkehrswertgutachten dargestellten Instandsetzungsbedarf handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und detaillierte Kostenschätzung. Der bauliche Zustand wird pauschal aufgenommen und dargestellt. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Die zur Herstellung eines baulich ordentlichen und mangelfreien Zustands erforderlichen Aufwendungen wurden nur überschlägig und pauschal berücksichtigt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Besonderheiten geachtet - soweit diese bekannt, oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist, durchgeführt.

Ein vorhandener Reparaturstau oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer verschwiegenen oder nicht einsehbarer und unzugänglicher, Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen. Die hier angegebenen Kosten sind nur als pauschale Kostenansätze im Rahmen der Wertermittlung anzusehen. Tatsächlich anfallende Instandsetzungs- oder Freilegungskosten können je nach Ausführung höher oder niedriger ausfallen. Für eine exakte Ermittlung der Instandsetzungskosten oder anfallender Freilegungskosten sind vor einer Vermögensdisposition ggf. entsprechende Angebote von Fachfirmen einzuholen.

Instandsetzungs-/ Sanierungskosten:	Die Wertminderung des vorläufig marktangepassten Verfahrenswerts durch vorhandene Bauschäden und Instandhaltungsmängel, wird in der nachfolgenden Wertermittlung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ unter Abschnitt 8.4 gesondert berücksichtigt.
Objektbeurteilung:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Älteres Zweifamilienhaus Baujahr 1965/1966 mit kleineren Teilmodernisierungen aus den Jahren 2015/2016</li><li>- 4-Zimmer Wohnung mit Terrasse und ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss</li><li>- 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Obergeschoss</li><li>- Ergänzende Nutzflächen im Kellergeschoss, hiervon ca. 45 m<sup>2</sup> wohnraumähnlich ausgebaut, Raumhöhen im Kellergeschoss mit ca. 2,19 m</li><li>- Überwiegend großzügige Raumgrößen</li><li>- Badezimmer und Schlafzimmer im Obergeschoss vergrößert durch Entnahme von Zwischenwänden, vermtl. im Jahr 2015</li><li>- Keine Barrierefreiheit gegeben</li><li>- Garage mit einem Pkw-Stellplatz</li><li>- Außenstellplätze auf dem Grundstück</li><li>- Terrassen- und Balkonflächen sowie großzügige Gartenflächen vorhanden</li><li>- Ergänzende Nutzflächen in mehreren Gartenhütten/Unterständen</li><li>- Insgesamt mittlere Objektausstattung und Wohnqualität, mit älterer Ausstattung und Instandhaltungsrückstau in Teilbereichen</li></ul>

## **4 Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten**

### **4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge**

Das Wohnhaus wurde zum Bewertungsstichtag zu Wohnzwecken und teilgewerblich eigengenutzt. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge. Das Wohnhaus ist grundsätzlich als Zweifamilienhaus zu Vermietungszwecken oder im Eigengebrauch nutzbar.

### **4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten**

Das Zweifamilienhaus wurde vermtl. im Jahr 1965/1966 errichtet. Kleinere Teilmodernisierungen erfolgten in den Jahren 2015/2016. Die Lage am Rande des Ortskerns von Sonnefeld ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Nach den Planunterlagen und den Eindrücken zur Ortsbesichtigung, zeigt das Wohnhaus einen für moderne Wohnverhältnisse mit kleineren Einschränkungen noch gut nutzbaren Grundriss und ausreichenden Raumhöhen. Nach Durchführung von notwendigen Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten kann das Wohnhaus weiterhin als Zweifamilienhaus Verwendung finden. Das Wohnhaus eignet sich vorwiegend für Kapitalanleger zu Vermietungszwecken oder für Eigennutzer zu Wohnzwecken oder einer gemischten Nutzung (Wohn-/Praxis-/Büroflächen). Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften insgesamt von einer durchschnittlichen Marktgängigkeit in einem ausgeglichenen regionalen Marktumfeld ausgegangen.

## Nachrichtlich Werteübersicht:

<b>Grundbuch Band / Blatt</b>	<b>43 / 1820</b>	<b>Zwischen- summe</b>	<b>Gesamt- summe</b>
<b>Bestands- verzeichnis</b>	<b>lfd. Nr. 2</b>		
Flurstück	102/8		
<b>Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG</b>	<b>345.000 €</b>		<b>345.000 €</b>
<b>Werteinfluss aus</b>			
- GB Abt. II/1	-400 €	-400 €	
- GB Abt. II/2	-400 €	-400 €	
- Sonstiges	-10.434 € (kommunale Abgaben)	-10.434 €	
- Rundung	234 €	234 €	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>-11.000 €</b>	<b>-11.000 €</b>	
<b>Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB</b>	<b>334.000 €</b>		<b>334.000 €</b>

## 5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Osten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Süden auf das Bewertungsobjekt



Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Nordwesten auf das Bewertungsobjekt



Garagenanbau

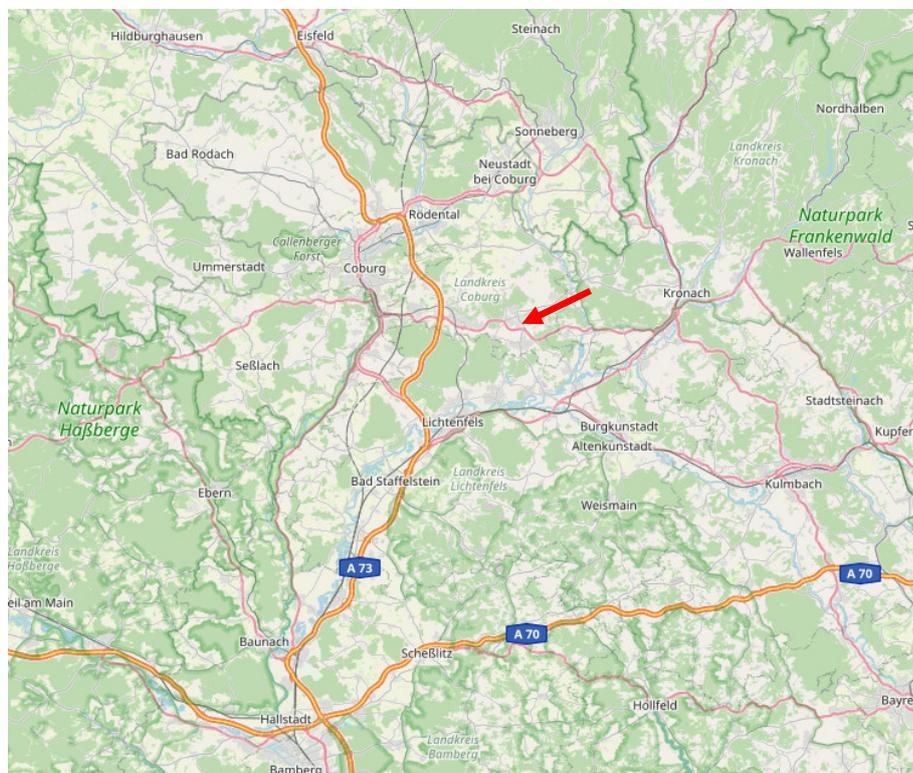


Hauseingang an der Nordostfassade

Makrolage: Sonnefeld

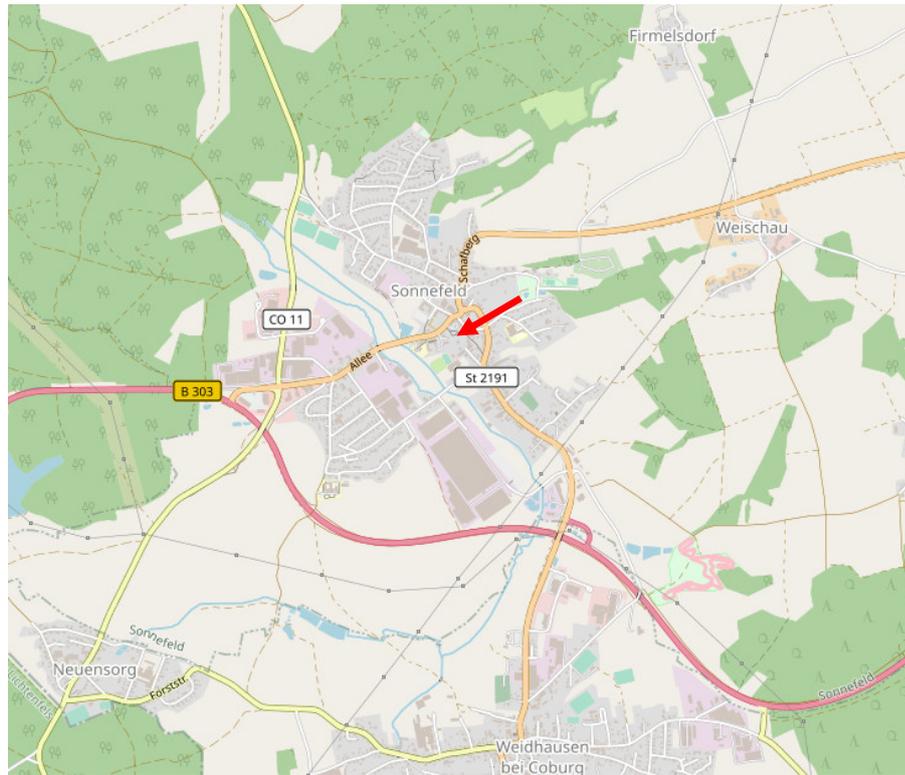


Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Copyright: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main (2008)  
Aktualität: 2012, Datenbezug über [www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

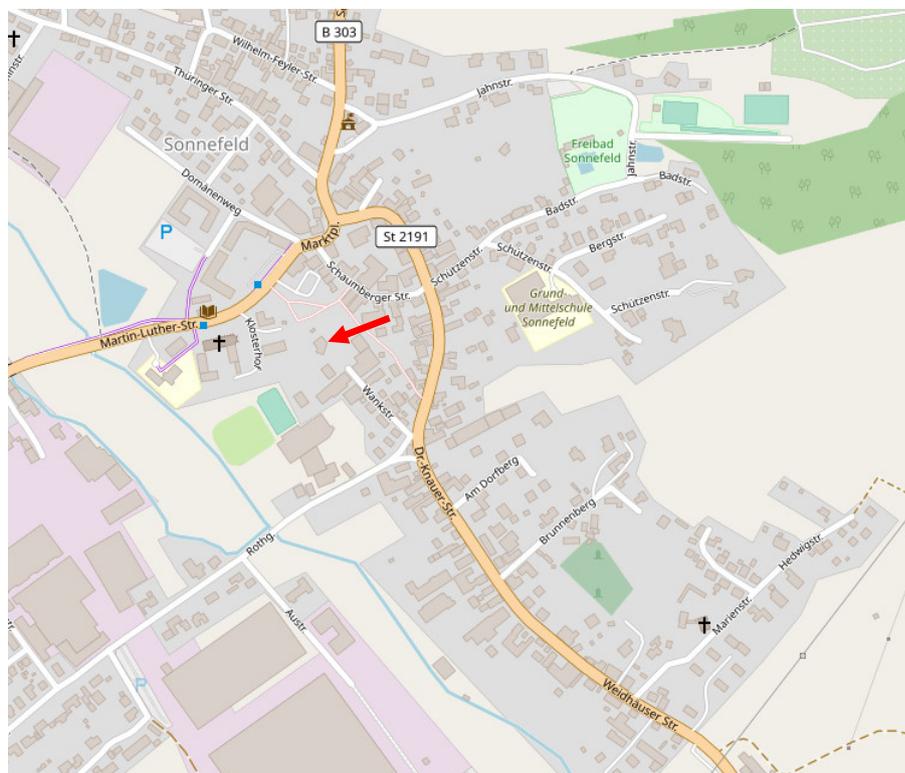


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
Aktualität: Datenabruf Online 07/2023

Mikrolage: Sonnefeld

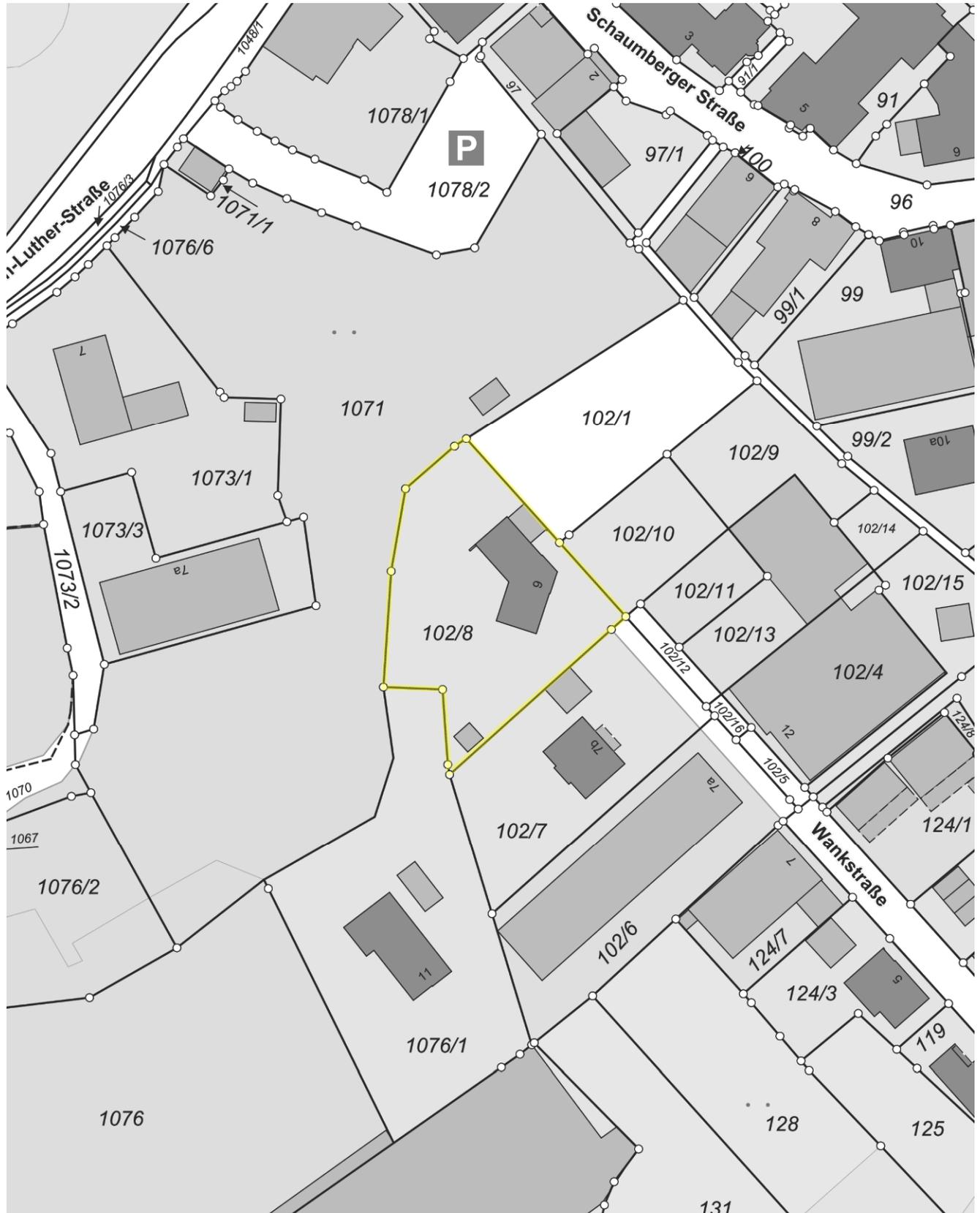


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
Aktualität: Datenabruf Online 07/2023



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
Aktualität: Datenabruf Online 07/2023

Lageplan: Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))



Maßstab 1:1000  Meter