




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. 1 K 41/24; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum
Wertermittlungsstichtag 26.07.2024 – des Grundstücks
Fl.Nr. 130, Gemarkung Litzendorf, Lohndorfer Weg 15,
96123 Litzendorf



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 130 der Gemarkung Litzendorf, Lohndorfer Weg 15, 96123 Litzendorf, Gebäude- und Freifläche zu 0,1139 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, massives, zweigeschossiges, unterkellertes Dreifamilienwohnhaus mit teilausgebauter Dachgeschosssetage; EG-Whg. ca. 106,96 m²; OG-Whg. ca. 106,96 m²; DG-Whg. ca. 100,90 m²; zzgl. Nutzfl. KG, DG-Ebene II. etc.; Bj. ca. 1966/1968, Aufstockung bzw. Erneuerung des Dachstuhls ca. 1997/1999</p> <p><u>B) Garagengebäude I:</u> massive, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Pultdach; 2 Stellpl.; Bj. ca. 1969</p> <p><u>C) Garagengebäude II:</u> massive, nicht unterkellertes Garagengebäude mit nutzbarem Satteldach; 4 Stellpl. zzgl. Nutz-/Nebenfl.; Bj. ca. 1979/1980, Erweiterung 1986</p>
Gewerbebetrieb/e:	keine Gewerbenutzung
Mieter / Pächter:	3 Garagenstellplätze vermietet (Geb. C)
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> - umfangreiche Restarbeiten (DG-Wohnung unfertig, rohbauähnlicher Zustand) - tlw. Instandhaltungsrückstau und Modernisierungsbedarf (ältere Zentralheizung, Sanitärausstattung etc.) - Dachrinne von Nachbargebäude (Fl.Nr. 131) an Garagengebäude II angeschlossen - Überdachungsanbau Garagengebäude II östlich etwas überbaut - unterirdische Leitungsverläufe über Fl.Nr. 130 zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 131 (ohne Grunddienstbarkeiten) - Garagenstellplätze (Geb. C) nicht von innen besichtigt (kein Risikoabschlag, da nur marginale Auswirkung)
Küche / Zubehör:	<p>EG-Whg.: Kücheneinbauten, Zeitwert geschätzt ca. 1.000 € (Zeitwert nicht im Verkehrswert berücksichtigt)</p> <p>OG-Whg.: Kücheneinbauten, Zeitwert geschätzt ca. 1.000 € (Zeitwert nicht im Verkehrswert berücksichtigt)</p>
Energieausweis:	siehe Anlage
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	26.07.2024
Ertragswert:	731.000,- EUR
Sachwert:	777.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	731.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 130 liegt, als gemischte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 130 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 130 nicht als Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalschutzliste aufgeführt ist. Ferner ist zu konstatieren, dass keine Zugehörigkeit zu einem Denkmal-Ensemblebereich gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG bzw. keine Zugehörigkeit zu einem Bodendenkmalbereich besteht.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 130 ist nahezu rechteckig geschnitten. Das Gelände des Grundstücks steigt von Süden in Richtung Norden etwas an.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 130

Straßen-/Wegefront (südöstlich):	ca. 45 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 26 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 44 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Gemäß Baubeschreibung handelt es sich um Lehmboden bzw. mittelschweren Boden. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 130 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 des baulichen Bestands bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Konta-

minationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist demzufolge der Zustand unbelasteter Grundstücke sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Überschwemmungsgefährdung

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 130 keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Eine Einstufung als wassersensibler Bereich ist für das Bewertungsgrundstück nach der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht gegeben.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 130, Lohndorfer Weg 15, liegt im östlichen Teil des Gemeindehauptorts Litzendorf, in einer gemischten Altortlage, rund 300 m Luftlinie südöstlich des Rathauses (siehe Ortsplan in der Anlage). Der Lohndorfer Weg verläuft entlang der südöstlichen Seite des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 130. Die bauliche Umgebung ist von Wohnbebauung bzw. gemischt genutzten Anwesen geprägt. Die angrenzende Verkehrsfläche wird überwiegend gering bis zeitweise mäßig frequentiert. Die Verkehrsimmissionen sind im Wesentlichen als gering bis zeitweise mäßig zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Bauordnungsrecht

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt auf Basis des tatsächlichen Gebäudebestandes. Eine Überprüfung hinsichtlich der Genehmigung durch die Baubehörde sowie die Gleichartigkeit des tatsächlichen Gebäudebestandes mit der Genehmigung durch die zuständige Behörde und dem herrschenden Bauordnungsrecht wurde nicht durchgeführt. Die Ermittlung des Verkehrswerts setzt die materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie Nutzungen voraus.

Erschließungszustand

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 130 der Gemarkung Litzendorf gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- und Verbesserungsbeiträge bzw. Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Gemäß vorliegender Leitungspläne sowie der Hinweise der beteiligten Parteien verlaufen der unterirdische Entwässerungskanal und die unterirdische Wasserversorgungsleitung für das nördlich angrenzende Nachbargrundstück Fl.Nr. 131, vom Lohndorfer Weg kommend, in Nord-Süd-Richtung durch das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 130. Ergänzend hierzu wird auf die Leitungspläne in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für diese Leitungsverläufe keine entsprechenden Grunddienstbarkeiten in Abt. II des Grundbuchs des „dien-

den Grundstücks“ Fl.Nr. 130 eingetragen sind. Ferner besteht ein Stromleitungsverlauf zur Lagerhalle des Nachbargrundstücks Fl.Nr. 131 (siehe Plan in Anlage).

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Lohndorfer Weg 15, Fl.Nr. 130 der Gemarkung Litzendorf, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Dreifamilienhaus sowie zwei Garagengebäuden mit insgesamt sechs Kfz-Stellplätzen bebaut. Die Wohneinheiten der Erdgeschoss- und Obergeschossetage des Wohnhauses stehen derzeit leer bzw. sind ungenutzt. Die Dachgeschoss-Wohneinheit weist einen rohbauähnlichen Zustand auf, es stehen hier umfangreiche Ausbauarbeiten aus. Drei Garagenstellplätze sind nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten zum Wertermittlungsstichtag vermietet, drei weitere Garagenstellplätze sind ungenutzt. Nach Auskunft der beteiligten Parteien bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine weiteren Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

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. 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, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Dreifamilienhaus mit teilweise ausgebaute Dachgeschossetage. Das Wohngebäude wurde nach Auskunft der Beteiligten bzw. vorliegenden Unterlagen um 1966/1968 errichtet. Eine Aufstockung bzw. Erneuerung des Dachstuhls wurde nach Auskunft der Beteiligten um 1997/1999 durchgeführt.

Gliederung

Der Hauseingang befindet sich an der nordwestlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschoss- und Obergeschossetage jeweils eine 5-Zimmer-Wohnung auf, die sich in einen zentral positionierten Flur- und Garderobenbereich, zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, eine Speisekammer, ein Badezimmer, einen WC-Raum sowie Balkone (bzw. Loggien) gliedert. Im Rahmen der Aufstockung bzw. Erneuerung des Dachstuhls wurde eine dritte Wohneinheit, eine 4-Zimmer-Wohnung mit Balkonen (bzw. Loggien), auf der ersten Dachgeschossetage baubehördlich genehmigt. Der Ausbau dieser Dachge-

schosswohnung wurde begonnen, jedoch bislang nicht fertiggestellt. Lediglich einzelne Teilbereiche (insb. gemauerte Zwischenwände, Estrich ohne Oberbodenbelag, Zwischensparrendämmung) sowie vereinzelte Teile der Haustechnik-Rohinstallation wurden realisiert. Bei den Wohnungen handelt es sich um abgeschlossene Wohneinheiten im Sinne der Nr. 5 Buchstabe a und b der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen (AVA) gemäß des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohneigentumsgesetzes (WEG). Die zweite Dachgeschossetage ist ausgebaut und eignet sich zu Abstell- und Lagerzwecken. Der Dachspitzboden ist als Kriechboden zu bezeichnen und mittels Einschubleiter begehbar. Die Kellergeschossetage weist zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Lager, Heizung, Waschen, Sanitärräume etc.) auf. Bezüglich der Raumaufteilung bzw. -anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand festgestellt werden konnten.

Rohbau (Angaben nach Augenschein bzw. vorliegenden Unterlagen – wesentliche Elemente)

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente bzw. Stahlbetonbodenplatte
Außenwände:	Massivbauweise bzw. Mauerwerk (Hochlochziegel- bzw. Porotonmauerwerk o. ä.)
Innenwände:	vorwiegend Massivbauweise bzw. Mauerwerk (Hochlochziegel- bzw. Porenbetonmauerwerk o.ä.)
Treppen:	Stahlbeton-Massivtreppen mit Steinbelag, Metallgeländer und Handlauf; Treppenlauf zum Kellergeschoss mit Fliesenbelag und Handlauf
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecken (über KG, EG, OG); Holzbalkendecke (über DG I und DG II)
Dachform:	Satteldach; Satteldachgauben
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, gedämmt
Dachdeckung/-abdichtung:	Biberschwanzziegel
Kamin/e:	zwei Kamine, Kaminköpfe mit Schindelverkleidung
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung

Besondere Bauteile: massives Eingangspodest; Eingangsüberdachung; Balkon-/Loggienüberdachung bzw. Dachüberstand über DG; Dachterrasse mit Fliesenbelag und Geländer (EG; südöstlich); Stahlbetonbalkonplatten mit Fliesenbelag und Geländer (OG, DG; südöstlich); massive Kelleraußentreppe mit massiver Geländestützmauer und Handlauf; Holz-Balkonstruktion (3 Balkone mit Überdachung; südwestlich)

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

Fassade: überwiegend Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem (Außendämmung); Fassadensockel abgesetzt

Bodenbeläge: Keller: überwiegend Fliesenbelag , tlw. PVC-Belag sowie Betonestrich mit Glattstrich
Wohnungen EG und OG: vorherrschend mit Holzboden bzw. Parkettbelag, Teppichboden, Fliesenbelag, Laminatbelag ausgestattet
Wohnung DG: Estrich ohne Oberbodenbelag
Spitzboden: Holzboden

Wandverkleidung: überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag verkleidet; vereinzelt Holzverkleidung
DG-Wohnung: unverkleidet bzw. rohbauähnlicher Zustand

Decken- / Dachschrägenverkleidung: vorwiegend verputzt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten) und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Holzbrettern, Paneelen o. ä. verkleidet
DG-Wohnung: unverkleidet bzw. Sicht-Kehlbalkendecke

Türen / Tore: Haustürelement in Kunststoffausführung mit verglastem Seitenteil (inkl. Briefkasten- und Klingelanlage); innen vorwiegend Holztüren (tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen; z. T. Metalltürelemente
DG: Türöffnungen ohne Türelemente

Fenster: vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster (unterschiedliche Einbaujahre) mit Kunststoff-Rollo; tlw. Dachflächenfenster

Sanitärausstattung:	KG: WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken; Waschräum weist zweckmäßige Waschmaschinenanschlüsse, Bodengully und Ausgussbecken auf; Sanitärraum verfügt über Bidet, Dusche und Waschbecken EG: WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken; Küche weist übliche Anschlüsse auf; Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppel-Waschbecken ausgestattet OG: WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken; Küche weist übliche Anschlüsse auf; Badezimmer mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken ausgestattet DG: ohne Sanitärausstattung (tlw. Vorbereitung Rohinstallation)
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung, tlw. Aufputzinstallation DG: ohne Elektroausstattung (tlw. Vorbereitung Rohinstallation)
Heizung:	Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung (Fabrikat Buderus Logano G 115); kellergeschweißter Öltank (Einbau ca. 1968; Fassungsvermögen ca. 8.000 l); wandhängende Heizkörper DG: ohne Elektroausstattung (tlw. Vorbereitung Rohinstallation)

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Holzbalkone etc.) weisen teils erhebliche Witterungsmerkmale und auf
- Dachgeschoss-Wohnung überwiegend unausgebaut bzw. in einem rohbauähnlichen Zustand (ausstehende Restarbeiten: Oberbodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Türelemente, Sanitär- und Heizungsausstattung, Elektroinstallation etc.)
- Fliesenbeläge (Balkon EG, Dachterrasse EG südwestlich) vereinzelt mit Rissbildungen behaftet
- Holzgeländer (Balkone, Dachterrasse) weisen teils erheblichen Verschleißmerkmale auf
- vereinzelt Flecken bzw. Absandungen des Anstrichs an Kellerwänden erkennbar
- Treppenlauf (zum Keller) ohne Geländer

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.

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 Energieausweis ist in der Anlage des Gutachtens dargestellt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

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

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als gut zu beurteilen. Es besteht in Teilbereichen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (ältere Sanitärausstattung in der EG-Wohnung und OG-Wohnung etc.) sowie umfangreiche Restarbeiten (DG-Wohnung unfertiger bzw. rohbauähnlicher Zustand).

B) Garagengebäude I

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein grenzseitig stehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Pultdach. Das Garagengebäude weist zwei von der nordöstlichen Seite aus befahrbare PKW-Stellplätze auf. Das Garagengebäude wurde gemäß vorliegender Unterlagen um 1969 errichtet.

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

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente bzw. Betonboden
Wände:	Massivwände bzw. Mauerwerk (Bimshohlblock o.ä.)
Dachform:	Pultdach

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Metallprofilplatten (nachträglich erneuert)
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massives Verbindungselement (zwischen Haus und Garage) mit Rundboden-Türöffnung und Metalltürelement

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

Fassade:	Putzfassade; Fassadensockel abgesetzt (z.T. Fliesen)
Bodenbeläge:	Fliesenbelag
Wandverkleidungen/-beläge:	überwiegend verputzt und gestrichen
Decken-/Dachschrägenuntersicht:	Heraklithplatten-Verkleidung mit Putz und Anstrich
Türen / Tore / Fenster:	Garagen-Sectionaltore mit Antrieb; Fenster mit Außengitter
Installation:	Elektroinstallation in zweckmäßiger Ausführung

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen vereinzelt Witterungsmerkmale auf
- Wandbereich innen mit markanter Rissbildung sowie Feuchtigkeitsmerkmalen (Absandung des Anstrichs, Flecken etc.) behaftet
- vereinzelte Putzschäden an der Dachschrägen-Untersicht erkennbar

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 solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beschreiben.

C) Garagengebäude II

Typ, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Satteldach zu beschreiben. Das Garagengebäude weist auf der Erdgeschossesetage vier von der südwestlichen Seite aus befahrbare Kfz-Stellplätze sowie einen Geräteraum und einen Durchgang auf. Der Dachboden eignet sich zu einfachen Abstell- und Lagerzwecken. Das Garagengebäude wurde gemäß vorliegender Unterlagen in zwei Bauabschnitten errichtet. Der nördliche Gebäudeteil mit zwei Kfz-Stellplätzen wurde um 1979/1980 mit einem Pultdach errichtet. Um 1986 wurde der südliche Gebäudeteil angebaut und ein Satteldach auf dem gesamten Gebäude errichtet.

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

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente bzw. Betonbodenplatte
Wände:	vorwiegend Massivwände bzw. Mauerwerk (Bimssteine bzw. Bimshohlblock, Hochlochziegel o.ä.); tlw. Holzkonstruktion
Decke:	Stahlbeton-Decke
Treppe:	Holztreppe

Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteine
Kamin:	einzügiger Kamin
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Überdachungsanbau (östlich; tlw. überbaut auf Fl.Nr. 133/44) in Holzkonstruktion mit Wellplattendeckung; Dachboden mit Kniestock (begehbar mit einläufiger Treppe)

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

Fassade:	überwiegend Putzfassade; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	Betonboden mit Glattstrich, tlw. Betonpflaster
Wandverkleidungen/-beläge:	überwiegend verputzt und gestrichen
Decken-/Dachschrägenuntersicht:	Heraklithplatten-Verkleidung mit Putz und Anstrich
Türen / Tore / Fenster:	Garagen-Sectionaltore; Fenster- und Türelemente in Holzausführung; tlw. Glasbausteinfenster
Elektro-Installation:	Elektroinstallation in zweckmäßiger Ausführung
Sanitär-Installation:	Waschbecken (Geräteraum)
Heizung:	Anschlussmöglichkeit für Festbrennstoff-Ofen (Geräteraum)

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen vereinzelt Witterungsmerkmale auf
- Entwässerung des Dachrinnen-Fallrohrs des Überdachungsanbaus des nördlich angrenzenden Nachbargebäudes erfolgt in Dachrinne des Überdachungsanbau des Garagengebäudes
- Fassaden- und Wandbereiche weisen erhebliche Feuchtigkeitsmerkmale (Putzschäden, Flecken etc.) auf
- erhebliche Verschleißmerkmale bzw. schadhafte Stellen an Holzfenster erkennbar
- Treppenaufgang EG-DG ohne Handlauf

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 – soweit einsehbar – als solide einzustufen. Zum Pflegezustand sowie zu etwaig vorhandenen baulichen Schäden und Mängeln in den Garagenräumen kann auf Grund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Außenanlagen Fl.Nr. 130

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 130 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die westliche Freifläche ist als Ziergarten mit Rasen und Pflanzbestand (Sträucher, Büsche etc.) gestaltet, der Hofbereich ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Der westliche Teil des Grundstücks ist

straßenseitig mit einem Holzscherezzaun auf massivem Sockel nebst Massivfeilern eingefriedet.

Gesamturteil:

Die Außenanlage ist ansprechend und zweckmäßig gestaltet und weist einen gepflegten Zustand auf.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 130

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	731.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	777.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsobjekt Lohndorfer Weg 15 in 96123 Litzendorf zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind die große Grundstücksfläche, die solide Bauweise und der gepflegte Zustand. Als nachteilige Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit sind die ausstehenden Restarbeiten (Ausbau Dachgeschosswohnung) sowie der in Teilbereichen bestehende Instandhaltungsrückstau und Modernisierungsbedarf (unzeitgemäße Sanitärausstattung, ältere Öl-Zentralheizung etc.) anzuführen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird, abgeleitet aus dem ermittelten Ertragswert, zum Wertermittlungsstichtag 26.07.2024 auf rd. 731.000,- EUR geschätzt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung für adäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert)

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 Bamberg von Litzendorf Blatt 1116 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 130 der Gemarkung Litzendorf, Lohndorfer Weg 15, 96123 Litzendorf, Gebäude- und Freifläche zu 0,1139 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Ertragswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 26.07.2024, auf gerundet:

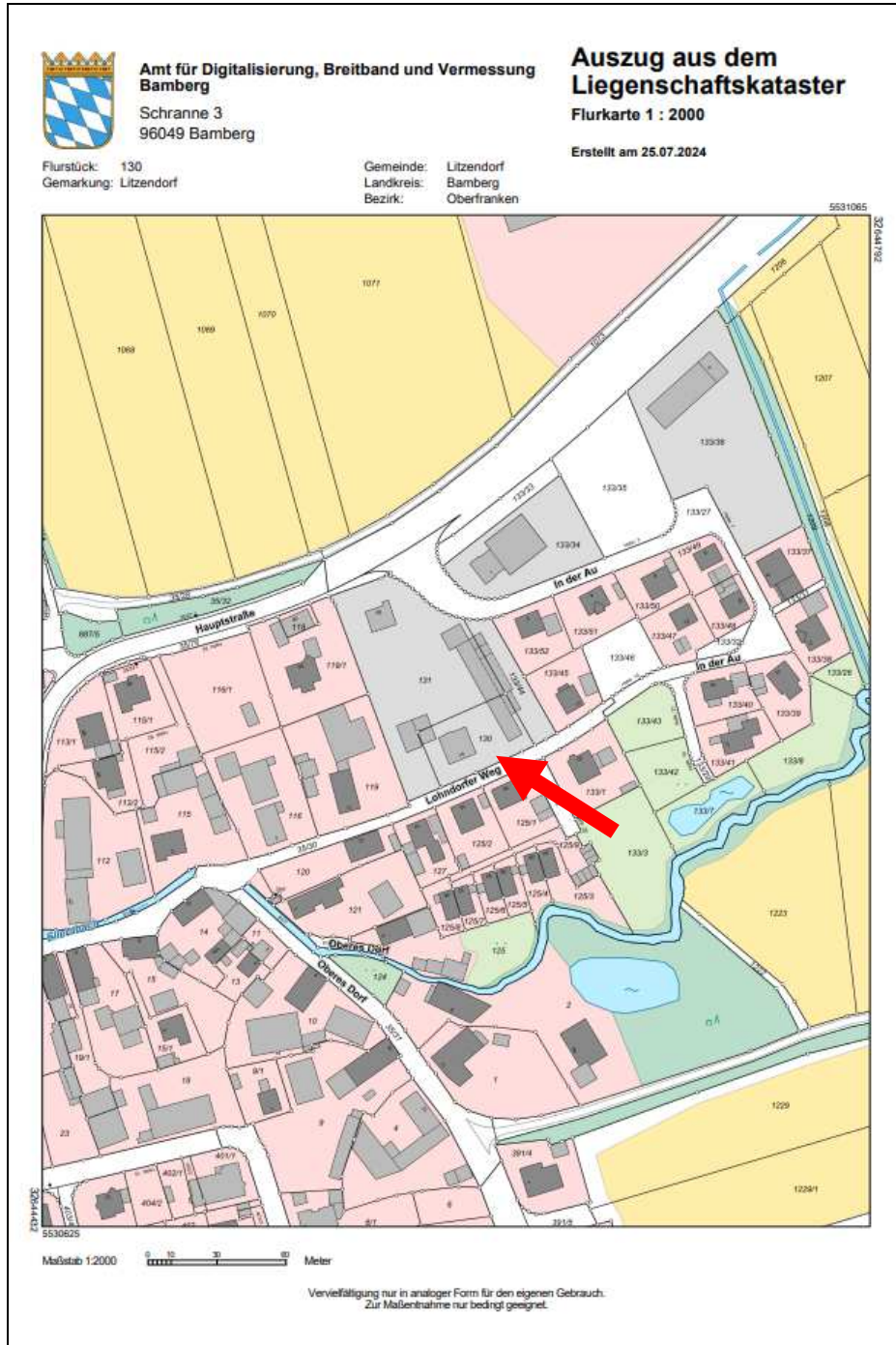
731.000,- EUR

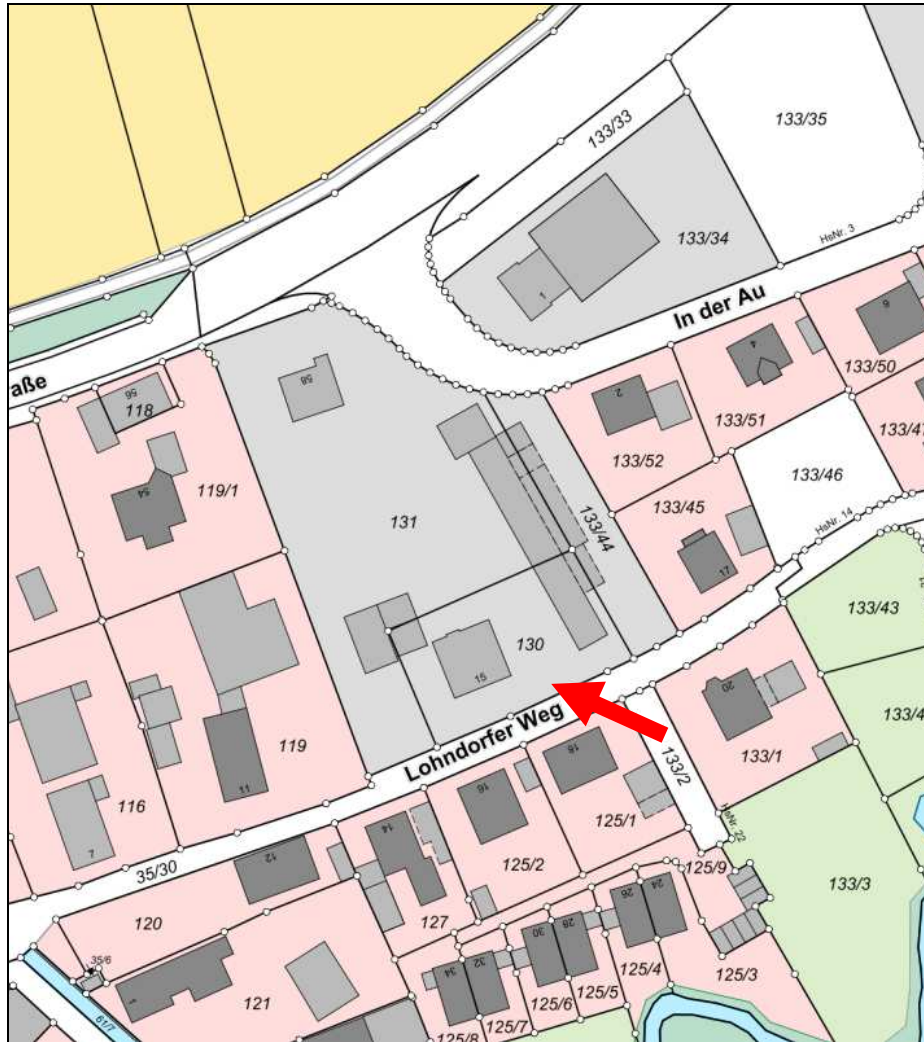
(in Worten: siebenhunderteinunddreißigtausend Euro)


Hinweis: Eintragungen Abt. II des Grundbuchs wurden in der Verkehrswertermittlung wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Maschinen und Anlagen, Zubehör, Kücheneinbauten o.ä. wurden im o.g. Verkehrswert ebenso nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine Bauteiluntersuchungen (Brandschutz, Statik, Verunreinigungen, Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte etc.), keine Überprüfungen der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Die Angabe der Flächen- bzw. Raummaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Aus statistischen Gesichtspunkten muss für Verkehrswerte ein Toleranzbereich von bis zu ca. 10 % angenommen werden. Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch berechnet werden. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung. Den Usancen des Grundstücksverkehrs folgend, wird das Ergebnis der Verkehrswertermittlung entsprechend gerundet.

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)







Legende zur Flurkarte

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
- Zusammgehörende Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises
- Grenze der kreisfreien Stadt

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

Tatsächliche Nutzung

Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung	Landwirtschaft Grünland
Industrie- und Gewerbefläche	Landwirtschaft Grünland
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
Wald	Gehölz
Fließgewässer	Stehendes Gewässer
Unkultivierte Fläche	Hafenbecken
Sumpf	Moor
Spielplatz / Bolzplatz	Wildpark
Flugverkehr / Segelfluggelände	Parkplatz
Campingplatz	Park


Geodätische Grundlage

Ämtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale
Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GR580
mit 6°-Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;
32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender
Zonenangabe
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

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 Wohngebäude von Süden



Bild 2: Nord-Ansicht