



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 die Bewertungsobjekte

- a) Grundstück Flst. 617/4, bebaut mit einem Wohnhaus nebst Anbau
- b) Grundstück Flst. 617/26, bebaut mit einem Garagengebäude



a) Gemarkung Wallenfels, Flst. 617/4  
Auenstraße 7 | 96346 Wallenfels



b) Gemarkung Wallenfels, Flst. 617/26  
Auenstraße 7 | 96346 Wallenfels

## BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

**a) Grundstück Flst. 617/4: 140.000,-- €**  
(für das unbelastete Grundstück i. S. d. § 74a ZVG / nach äußerem Anschein)

**b) Grundstück Flst. 617/26: 3.400,-- €**  
(für das unbelastete Grundstück i. S. d. § 74a ZVG / nach äußerem Anschein)

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg  
Aktenzeichen: 1 K 54/22

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 16. Januar 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 (BayIka 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.....	4
2.3	Bau-/Planungsrecht .....	5
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	5
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....	6
2.6	Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlageungsgebiet .....	6
2.7	Überbausituation .....	6
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	Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten .....	13
4.1	Aktuelle Nutzung und Mieterträge .....	13
4.2	Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten .....	13
5	Anlagen.....	15

#### **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	<p>a) Grundstück Flst. 617/4 in der Gemarkung Wallenfels, bebaut mit einem Wohnhaus nebst Anbau. Das Wohngebäude wurde vermtl. in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Dachgeschoss mit Spitzboden. Östlich am Wohnhaus wurde ein Anbau, vermtl. in Massivbauweise mit Walmdach, errichtet, bestehend aus einem Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Dachgeschoss.</p> <p>b) Grundstück Flst. 617/26 in der Gemarkung Wallenfels, bebaut mit einem Garagengebäude vermtl. in Massivbauweise mit Flachdach. Das Gebäude verfügt über einen Pkw-Stellplatz. Ein Teilbereich des Grundstücks ist vom Wohnhausanbau des Grundstücks a) Flst. 617/4 überbaut.</p>																																												
Objektanschrift	Auenstraße 7   96346 Wallenfels																																												
Grundbuch	<p>Amtsgericht Kronach   Grundbuch von Wallenfels   Blatt 6133 Bestandsverzeichnis:</p> <p>lfd. Nr. 1: Flurstück 617/4, Auenstr. 7; Gebäude- und Freifläche zu 496 m<sup>2</sup> lfd. Nr. 2: Flurstück 617/26, Auenstr. 7; Gebäude- und Freifläche zu 30 m<sup>2</sup></p>																																												
Baujahr (lt. Angaben zum Ortstermin)	<p>a) Baujahr Wohnhaus vermtl. in den 1960er Jahren Wohnhausanbau und Umbauten vermtl. um 1974 Teilmodernisierungen vermtl. in den 2000er/2010er Jahren</p> <p>b) Baujahr Garagengebäude vermtl. um 1974</p>																																												
Derzeitige Nutzung	Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Die baulichen Anlagen konnten <b>nicht von innen</b> besichtigt werden. Soweit bekannt und ersichtlich, bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb.																																												
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnfläche (WoFl) Nutzfläche (Nutzfl)	<p>Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf Angaben von Planunterlagen und dem Katasterplan. 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. ein verformungsgerechtes Aufmaß vorzunehmen.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">a) Grundstück Flst. 617/4 Wohnhaus</th> <th style="width: 20%;">Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th style="width: 20%;">Wohnfläche (WoFl)</th> <th style="width: 30%;">Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kellergeschoss</td> <td>ca. 80 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 60 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 80 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 60 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Obergeschoss</td> <td>ca. 80 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 60 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td>ca. 80 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 50 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt Wohnhaus:</b></td> <td><b>ca. 320 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>ca. 120 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>ca. 110 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">a) Grundstück Flst. 617/4 Wohnhausanbau</th> <th style="width: 20%;">Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th style="width: 20%;">Wohnfläche (WoFl)</th> <th style="width: 30%;">Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 25 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 14 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 5 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Obergeschoss</td> <td>ca. 25 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 19 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td>ca. 25 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 13 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt Wohnhausanbau:</b></td> <td><b>ca. 75 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>ca. 33 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>ca. 18 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </tbody> </table>	a) Grundstück Flst. 617/4 Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Kellergeschoss	ca. 80 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 60 m <sup>2</sup>	Erdgeschoss	ca. 80 m <sup>2</sup>	ca. 60 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	Obergeschoss	ca. 80 m <sup>2</sup>	ca. 60 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss	ca. 80 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 50 m <sup>2</sup>	<b>Gesamt Wohnhaus:</b>	<b>ca. 320 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>	a) Grundstück Flst. 617/4 Wohnhausanbau	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Erdgeschoss	ca. 25 m <sup>2</sup>	ca. 14 m <sup>2</sup>	ca. 5 m <sup>2</sup>	Obergeschoss	ca. 25 m <sup>2</sup>	ca. 19 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss	ca. 25 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 13 m <sup>2</sup>	<b>Gesamt Wohnhausanbau:</b>	<b>ca. 75 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 33 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 18 m<sup>2</sup></b>
a) Grundstück Flst. 617/4 Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																																										
Kellergeschoss	ca. 80 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 60 m <sup>2</sup>																																										
Erdgeschoss	ca. 80 m <sup>2</sup>	ca. 60 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>																																										
Obergeschoss	ca. 80 m <sup>2</sup>	ca. 60 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>																																										
Dachgeschoss	ca. 80 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 50 m <sup>2</sup>																																										
<b>Gesamt Wohnhaus:</b>	<b>ca. 320 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>																																										
a) Grundstück Flst. 617/4 Wohnhausanbau	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																																										
Erdgeschoss	ca. 25 m <sup>2</sup>	ca. 14 m <sup>2</sup>	ca. 5 m <sup>2</sup>																																										
Obergeschoss	ca. 25 m <sup>2</sup>	ca. 19 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>																																										
Dachgeschoss	ca. 25 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 13 m <sup>2</sup>																																										
<b>Gesamt Wohnhausanbau:</b>	<b>ca. 75 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 33 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 18 m<sup>2</sup></b>																																										

	<table border="1"> <thead> <tr> <th>b) Grundstück Flst. 617/26 Garage</th> <th>Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th>Wohnfläche (WoFl)</th> <th>Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 22 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 19 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Gesamt Garage:</td> <td>ca. 22 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 19 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	b) Grundstück Flst. 617/26 Garage	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Erdgeschoss	ca. 22 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 19 m <sup>2</sup>	Gesamt Garage:	ca. 22 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 19 m <sup>2</sup>
b) Grundstück Flst. 617/26 Garage	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)										
Erdgeschoss	ca. 22 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 19 m <sup>2</sup>										
Gesamt Garage:	ca. 22 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 19 m <sup>2</sup>										
Grundstücksgröße	a) Grundstück Flst. 617/4: 496 m <sup>2</sup> (lt. Grundbuch) b) Grundstück Flst. 617/26: 30 m <sup>2</sup> (lt. Grundbuch)												
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	16. Januar 2023												
Zubehör gem. § 97 BGB	Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden. Zur Außenbesichtigung war kein Zubehör i. S. d. § 97 BGB ersichtlich.												
Besonderheiten	Die baulichen Anlagen konnten <b>nur dem äußeren Anschein nach</b> und <b>nicht von innen besichtigt</b> werden. Für die Unwägbarkeiten des inneren Zustandes der Gebäude wurde ein entsprechender angemessener Abschlag in der Ermittlung des Verkehrswerts berücksichtigt (siehe hierzu Abschnitt 9).												

## 2 Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Kronach | Grundbuch von Wallenfels | Blatt 6133

#### Bestandsverzeichnis / Erste und Zweite Abteilung

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist unter **lfd. Nr. 1** das bewertungsgegenständliche Grundstück a) Flst. 617/4 mit einer Fläche von 496 m<sup>2</sup> eingetragen sowie unter **lfd. Nr. 2** das bewertungsgegenständliche Grundstück b) Flst. 617/26 mit einer Fläche von 30 m<sup>2</sup>. 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. In II. Abteilung des Grundbuches sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

#### 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: Wallenfels ist eine Stadt im Osten des Landkreises Kronach, im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken. Wallenfels gehört zur Planungsregion Oberfranken-West und liegt im Naturpark Frankenwald, im Tal des Flusses „Wilde Rodach“. Die Stadtgemeinde besteht neben der Stadt Wallenfels aus vier weiteren Ortsteilen und umfasst gesamt ca. 2.573 Einwohner (Stand 31.12.2021).

Die nächsten größeren Städte sind Kronach (ca. 11 km Luftlinie südwestlich), Kulmbach (ca. 18 km Luftlinie südlich) und Hof (ca. 32 km Luftlinie nordöstlich). Im Stadtkreis von Wallenfels befinden sich eine Volksschule, zwei Kindertageseinrichtungen und eine Einrichtung für ältere Menschen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 2021).

- Nähere Umgebung:** Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im südöstlichen Ortsbereich der Stadt Wallenfels. Das nähere Umfeld ist überwiegend geprägt durch ältere Ein- und Zweifamilienhausbebauungen, überwiegend aus den 1960er bis 1980er Jahren, in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Es liegt überwiegend der Charakter eines Wohngebiets in Stadtrandlage vor.
- Straße:** Die Erschließung der Grundstücke ist über die Auenstraße gesichert, die entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenzen verläuft. Die Auenstraße ist eine Ortsnebenstraße und dient der Erschließung des umliegenden Wohngebiets. Die Straße ist für ihren eingeschränkten örtlichen Erschließungszweck entsprechend schmal ausgebaut, befestigt und asphaltiert. Gehwege sind nicht vorhanden.
- Verkehrsanbindung:** Wallenfels ist in Ost-West-Richtung durch die Bundesstraße B 173 an den überregionalen Straßenverkehr angeschlossen. Diese verläuft als Umgehungsstraße südlich an Wallenfels vorbei. Die nächst gelegenen Autobahnanschlüsse an die A 72 und A 9 liegen in ca. 30 km nordöstlicher Richtung bei Selbitz und an die A 73 in ca. 40 km östlicher Richtung bei Ebersdorf. Zudem bestehen vom Bahnhof Kronach aus Verbindungen zum öffentlichen Personenfernverkehr über die Trasse Lichtenfels - Kronach - Saalfeld. Als Anschluss zum Bahnhof in Kronach bestehen Busverbindungen durch den Omnibusverkehr Franken (OVF). Insgesamt besteht eine mittlere Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen:** Auf Grund der Lage in einem Wohngebiet ist mit entsprechend niedrigen Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ort und in der näheren Umgebung gegeben. Der mittel- und langfristige Bedarf kann ebenfalls im Umfeld der Stadt Wallenfels abgedeckt werden. Öffentliche Einrichtungen wie Schule, Kindergärten, Ärzte, etc. sind in Wallenfels elementar gegeben. Insgesamt ist von einer mittleren Wohnlage auszugehen.

### 2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der Stadt Wallenfels richtet sich das Baurecht für die zu bewertenden Grundstücke nach § 34 Baugesetzbuch 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.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist nach Auskunft der Stadt Wallenfels der Bereich um die Bewertungsgrundstücke als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Aufgrund der bestehenden Bebauung kann von einem Bestandsschutz des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude ausgegangen werden, so dass auch weiterhin vom bestehenden Maß und Art der baulichen Nutzung ausgegangen werden kann.

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, keine Gehwege vorhanden  
**Anschlüsse:** Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden

Nach Angaben der Stadtverwaltung Wallenfels bestehen derzeit keine Ausstände hinsichtlich Erschließungsbeiträge, bzw. sonstiger kommunaler Abgaben. Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale gab es darüber hinaus keine Hinweise, dass sonstige öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben ausstehend sind. Bei der Wertermittlung wird von einem beitrags- und abgabefreien Zustand der Bewertungsgrundstücke 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 Kronach sind hinsichtlich der Bewertungsgrundstücke keine Eintragungen im Altlastenkataster oder Verdachtsmomente hinsichtlich Kontaminationen 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.

### a) Grundstück Flst. 617/4

Topographie: Grundstück überwiegend eben  
Form: Grundstück parallelogrammförmig  
Mittlere Grundstücksbreite ca. 15 m  
Mittlere Grundstückstiefe ca. 32 m  
Grundstücksgröße ca. 496 m<sup>2</sup> (gem. Grundbuchauszug)

### b) Grundstück Flst. 617/26

Topographie: Grundstück überwiegend eben  
Form: Grundstück trapezförmig  
Mittlere Grundstücksbreite ca. 3,5 m  
Mittlere Grundstückstiefe ca. 8,5 m  
Grundstücksgröße ca. 30 m<sup>2</sup> (gem. Grundbuchauszug)

## 2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Nach Angaben der Stadt Wallenfels bestehen für die Bewertungsobjekte keine Denkmalschutzaufgaben. Die Bewertungsgrundstücke befinden sich nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets.

## 2.7 Überbausituation

Gesetzliche Grundlage für die Überbauung sind insbesondere die §§ 912 und 913 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Unter Überbau versteht man das unbeabsichtigte Bauen über die Grenze des eigenen Grundstücks hinaus. Der Eigentümer des Grundstückes, welches überbaut wurde, muss den Überbau dulden, sofern er nicht während des Überbaus Widerspruch einlegt (§ 912 Abs.1 BGB). Als Entschädigung für die überbaute Grundstücksfläche ist gem. § 913 BGB eine Geldrente vom Eigentümer des überbauenden Grundstücks zu entrichten. Die Pflicht zur Duldung des Überbaus bzw. der Zahlung einer Überbaurente geht allen anderen Rechten vor und erlischt nicht im Zwangsversteigerungsverfahren. Der Überbau bzw. die Belastung durch die Überbaurente stellt demnach ein Bestandteil des jeweiligen Grundstücks dar und wird daher im Verkehrswert berücksichtigt.

*Wichtiger Hinweis: Nachfolgende Ausführung geben die Gesetzeslage, ggf. Rechtsprechungen und allg. Literatur wider, für dessen Bestand der Sachverständige keine Haftung übernimmt. Vor einer Vermögensdisposition wird vom Sachverständigen daher dringend empfohlen, die vorliegende Thematik des Überbaus in tatsächlicher Hinsicht eingehend zu prüfen und zusätzlich einer rechtlichen Würdigung zu unterziehen. Für die aus dem Überbau bzw. der Überbaurente ggf. resultierenden Nachteile übernimmt der Sachverständige keine Haftung.*

Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Bewertungsgrundstück b) Flst. 617/26 vom Wohnhausanbau des Bewertungsgrundstücks a) Flst. 617/4 in einem Teilbereich überbaut. Soweit bekannt und ersichtlich, existiert keine dingliche oder schuldrechtliche Vereinbarung, die den Überbau bzw. eine Überbaurente regelt (ehem. Eigengrenzüberbau). Der überbauende Gebäudeteil bildet eine bauliche und wirtschaftliche Einheit mit dem Gebäuden des Flurstücks 617/4.



Darstellung des Überbaus (rote Markierung) von Grundstück Flst. 617/4 auf Flst. 617/26

Der Wertnachteil für das dienende Grundstück ergibt sich aus dem Nachteil, dass die Grundstücksfläche einer vollständig freien Nutzung (Nutzbarkeit, Planungsfreiheit) entzogen ist. Für die Nutzung der Grundstücksfläche durch den Überbau kann gem. § 913 BGB die Zahlung einer entsprechenden Geldrente verlangt werden. Maßgebend für die Bemessung der Überbaurente ist der Verkehrswert der überbauten Grundstücksfläche zum Zeitpunkt des Überbaus<sup>1</sup>. Ein Wertnachteil für das dienende Grundstück liegt somit nur dann vor, wenn der Wertnachteil durch den zu duldbaren Überbau nicht durch den Wert der Rente ausgeglichen wird.

Der Wertvorteil aus dem Überbau für das herrschende (überbauende) Grundstück ergibt sich aus einer besseren Grundstücksausnutzung, da das Bewertungsgrundstück über seine Grundstücksgrenzen hinaus baulich genutzt wurde. Der Wertnachteil für das herrschende Grundstück ergibt sich aus der an das dienende Grundstück zu zahlenden Überbaurente (gem. § 913 BGB).

Nach einer überschlägigen Messung aus dem Katasterplan wurde auf dem Bewertungsgrundstück eine Grundstücksfläche von ca. 3 m<sup>2</sup> überbaut. Der Zeitpunkt des Überbaus ist nicht genau bekannt, liegt aber nach Bauart und den Objektunterlagen vermutlich im Jahr um 1974. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass sowohl die zu zahlende Überbaurente als auch der Wertnachteil aus dem Überbau sich, aufgrund des Bodenwertniveaus zum Zeitpunkt des Überbaus sowie zum Bewertungsstichtag und aufgrund der geringen Überbaufläche, nur im Rundungsbereich der Verkehrswertermittlung beläuft. Der Umstand des aktuell bestehenden Überbaus wird daher überschlägig bei der abschließenden Festlegung und Rundung des Verkehrswertes in angemessener Weise mitberücksichtigt.

<sup>1</sup> Vgl. Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage 2020, S. 3004 ff.

## 2.8 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

### a) Grundstück Flst. 617/4

Das Bewertungsgrundstück Flst. 617/4 ist mit einem Wohnhaus nebst Anbau bebaut. Die Lage im Ortsbereich der Stadt Wallenfels ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße ist mit ca. 496 m<sup>2</sup> für die vorhandene Bebauung noch ausreichend 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.

### b) Grundstück Flst. 617/26

Das Bewertungsgrundstück Flst. 617/26 ist einem Garagengebäude bebaut. Die Lage im Ortsbereich der Stadt Wallenfels ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße ist mit ca. 30 m<sup>2</sup> für die vorhandene Bebauung ausreichend 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 Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus der Bauakte (sofern vorhanden). Die baulichen Anlagen konnten zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung **nur von außen** und **nicht von innen besichtigt** werden. Die Angaben hierzu beschränken sich daher auf den äußeren Anschein und die vorliegenden Bauunterlagen.

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. Instandhaltungsmängel, 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 a) Flst. 617/4 ist mit einem Wohnhaus nebst Anbau bebaut. Das Wohngebäude wurde vermtl. in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Dachgeschoss mit Spitzboden. Östlich am Wohnhaus wurde ein Anbau, vermtl. in Massivbauweise mit Walmdach, errichtet, bestehend aus einem Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Dachgeschoss.



Das Bewertungsgrundstück b) Flst. 617/26 ist mit einem Garagengebäude vermtl. in Massivbauweise mit Flachdach bebaut. Das Gebäude verfügt über einen Pkw-Stellplatz. Ein Teilbereich des Grundstücks ist vom Wohnhausanbau des Grundstücks a) Flst. 617/4 überbaut.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war **der Zutritt zu den baulichen Anlagen nicht möglich**. Eine Innenbesichtigung und eine detaillierte Wohnraumbeschreibung konnten daher nicht durchgeführt werden. Die Raumaufteilung der Gebäude kann in ihren Grundzügen annähernd den Grundrissplänen im Anhang dieses Gutachtens entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundrissaufteilungen und die Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster) in der Realität abweichen können. Vor einer Vermögensdisposition wird empfohlen, sich ggf. selbst einen Eindruck von den baulichen Anlagen zu verschaffen.

### 3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

#### a) Grundstück Flst. 617/4

##### Konstruktion:

Gebäudetyp:	Wohnhaus vermtl. in Massivbauweise mit Satteldach, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss mit Spitzboden. Wohnhausanbau vermtl. in Massivbauweise mit Walmdach, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss.
Baujahr:	Baujahr Wohnhaus vermtl. in den 1960er Jahren Wohnhausanbau und Umbauten vermtl. um 1974 Teilmodernisierungen vermtl. in den 2000er/2010er Jahren
Fundament:	Vermtl. Streifenfundamente und Bodenplatten aus Beton.
Außenwände:	Vermtl. Massivwände aus Mauerwerk, Fassaden verputzt und gestrichen, im Sockel Natursteinverkleidungen.
Innenwände:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich, baujahresgemäß vermtl. überwiegend Mauerwerkswände.
Böden/Decken:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich, baujahresgemäß vermtl. überwiegend Massivdecken (Hohlkörperdecken) mit Estrichaufbau oder ggf. Holzbalkendecken mit Masseschüttungen.
Dach:	Satteldach und Walmdach, vermtl. baujahrestypisch in zimmermannsgemäßer Holzkonstruktion, Dacheindeckung vermtl. aus Betondachsteinen, Schornsteinkopf mit Kunstschieferverkleidung, Dachflächenfenster vorhanden, Dachrinnen und Regenfallrohre vermtl. überwiegend aus Kupferblech.
Treppen:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Hauszugang mit 5-stufigem Treppenaufgang in Massivbauweise mit Natursteinverkleidung.
Terrasse/Balkon:	Terrassenfläche im Erdgeschoss an der Südseite angelegt, im Obergeschoss Balkonfläche als auskragende Massivplatte vermtl. mit Stahlgeländer.
Außenanlagen:	Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen. Folgende Außenanlagen waren ersichtlich: <ul style="list-style-type: none"><li>- Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden</li><li>- 5-stufiges Eingangspodest und zusätzliche Eingangsstufe in Massivbauweise mit Natursteinverkleidung, Geländer und Handlauf aus Edelstahl</li></ul>

- Grundstückszugang mit Natursteinplatten und Natursteinpflaster angelegt
- Vorgartenbereiche und Außenstellplatz als Schotterfläche angelegt
  
- Gartenflächen mit Rasen, Busch- und Baumbewuchs
- Zierkiesbeete in Teilbereichen des Fassadensockels
- etc.

Außenanlagen mit durchschnittlichem Zustand, im Vorgartenbereich mit vernachlässigtem Zustand. Alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen und Beschädigungen sind tlw. vorhanden.

**Ausstattung:**

Hinweis: Die baulichen Anlagen konnten **nicht von innen** besichtigt werden.

Böden: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.

Decken: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.

Wände: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasungen, Außenfensterbänke vermtl. aus Betonstein, Außenverschattung über Kunststoffrollläden, Dachflächenfenster augenscheinlich auch als Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasungen, im Spitzboden einfache Dachbodenfenster, im Erdgeschoss des Anbaus Glasbausteine vorhanden.

Haustüren: Hauseingangstüre an der Nordostfassade als Kunststoffrahmentüre mit Glasausschnitten. Klingenanlage als Funkklingel mit Kamerafunktion, seitlich am Hauseingang angebracht, Briefkastenelement aus Edelstahl an der Fassade vorhanden.

Innentüren: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.

Heizung: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Zwei Schornsteinköpfe vorhanden, hiervon einer augenscheinlich mit Edelstahl-Innenrohr ausgestattet.

Warmwasser: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.

Elektro: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Es wird aufgrund des allgemeinen Zustandes der baulichen Anlagen sowie des Eindrucks während der Ortsbesichtigung von einer mittleren Ausstattung älteren Jahrgangs, ggf. mit Teilmodernisierungen, ausgegangen. An der Südfassade ist eine Satelliten-Empfangsanlage installiert.

Sanitär: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Es wird aufgrund des allgemeinen Zustandes der baulichen Anlagen sowie des Eindrucks während der Ortsbesichtigung von einer mittleren Ausstattung älteren Jahrgangs, ggf. mit Teilmodernisierungen, ausgegangen.

**Objektbeurteilung:**

- Haustechnik:
- Augenscheinlich keine Außenwärmedämmung vorhanden
- Energetische Betrachtung
- Überwiegend Fensterflächen mit Wärmedämmverglasungen ausgeführt
  - Haustüre mit älterer Modernisierung
  - Außenwandstärken lt. Planunterlagen ca. 30 cm Mauerwerk
  - Keine Solar- oder Photovoltaikpaneele ersichtlich
  - Energieausweis nicht vorhanden bzw. nicht einsehbar
  - Energetische Ertüchtigungen mittelfristig zu empfehlen

Ausstattungsstandard:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Es wird aufgrund des allgemeinen Zustandes der baulichen Anlagen sowie des Eindrucks während der Ortsbesichtigung von einer mittleren Ausstattung älteren Jahrgangs, ggf. mit Teilmodernisierungen, ausgegangen. Für das Risiko durch die fehlende Innenbesichtigung wird abschließend bei der Verkehrswertermittlung ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen (siehe hierzu Abschnitt 9).
Besonnung, Belichtung:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Besonnung und Belichtung lt. Planunterlagen in allen Räumen des Gebäudes hinreichend gegeben</li><li>- Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung ausreichend bemessen</li><li>- Garten-, Terrassen-, Balkonflächen Ausrichtung nach Süden</li><li>- Satteldachfläche nach Südosten gelegen, für energetische Nutzung tlw. geeignet</li></ul>
Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	<p>Das Gebäude konnte zur Ortsbesichtigung <b>nicht von innen besichtigt</b> werden. Die Instandhaltungsmängel und Bauschäden werden daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie zum Ortstermin augenscheinlich von außen erkennbar waren. Für das Risiko durch die fehlende Innenbesichtigung wird abschließend in der Verkehrswertermittlung ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen (siehe hierzu Abschnitt 9).</p> <p>Die Grundsubstanz des Wohnhauses stammt vermtl. in weiten Bereichen aus den Ursprungsbaujahren. Soweit zur Ortsbesichtigung ersichtlich, wurden vermtl. nur partielle Modernisierungen in der Vergangenheit vorgenommen (bspw. Fensterflächen). Insgesamt sind für das Gebäude Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten zu berücksichtigen. An den baulichen Außenflächen und den Außenanlagen sind teilweise gebrauch- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen vorhanden. Bei der Ortsbesichtigung waren, unter anderem, folgende Schäden ersichtlich:<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fassade mit Putzschäden und Rissanzeichen in Teilbereichen</li><li>- Reste eines alten Geländers im Eingangsbereich vorhanden</li><li>- Beschädigungen an den Natursteinverkleidungen der Außentreppe</li><li>- Feuchteschäden im Bereich des Treppenunterbaus</li><li>- Beschädigungen an den Natursteinplatten am Grundstückszugang</li><li>- Außenbauteile aus Holz mit Instandsetzungs- und Anstrichbedarf</li><li>- Vorgartenbereich mit Bedarf an Restfertigstellungsarbeiten</li><li>- Dachrinne Anbau entwässert auf dem öffentlichen Straßenbereich, kein Anschluss an die Grundleitung vorhanden</li><li>- etc.</li></ul>
Instandsetzungs-/ Sanierungskosten:	Zur Ermittlung des Verkehrswerts werden die erforderlichen Instandsetzungs- und Renovierungsaufwendungen, zur Herstellung eines ordnungsgemäßen baulichen Zustands und zur nachhaltigen Nutzbarkeit oder Vermietbarkeit des Gebäudes, mit einem prozentualen Abschlag vom schadensfreien Verkehrswert in Abzug gebracht. Der Wertabschlag richtet sich hierbei beispielsweise nach der möglichen Nutzbarkeit, Objektalter, Gesamtschadenshöhe, Höhe des unbelasteten Verkehrswerts, etc. und wird entsprechend der marktüblichen Gepflogenheiten

<sup>2</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.

zum Ansatz gebracht. Die Abschläge werden innerhalb der Wertermittlung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ unter Abschnitt 8.4 gesondert berücksichtigt.

- Objektbeurteilung:
- Zwei- ggf. Dreifamilienhaus (mit Ausbau des Dachgeschosses), mit baujahrestypischem Zuschnitt der 1960er Jahre, mit schmalen Flurflächen und kleinen Badezimmerflächen (gem. Planunterlagen)
  - Laut Planunterlagen jeweils 3-Zimmeraufteilung im Erdgeschoss und Obergeschoss mit jeweils eigenen Badezimmern und Küchenbereichen
  - Gebäude in Massivbauweise der 1960er und 1970er Jahre, ohne Außenwärmedämmung
  - Gemäß Planunterlagen, keine Barrierefreiheit gegeben
  - Raumhöhen ausreichend, baujahrestypisch
  - Objektnutzung für zwei Familien als Vermietungsobjekt geeignet
  - Insgesamt mittlere bis gute Wohnqualität möglich (nach Renovierungsarbeiten)

## b) Grundstück Flst. 617/26

### Konstruktion:

- Gebäudetyp: Einzelgarage in Massivbauweise mit Flachdach.
- Baujahr: Vermtl. um 1974
- Fundament: Vermtl. Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton.
- Außenwände: Vermtl. Mauerwerk verputzt.
- Böden/Decken: Vermtl. Massivkonstruktion aus Beton und Stahlbeton, Flachdach.
- Dach: Flachdach, Dachabdichtung vermtl. mit bitum. Schweißbahn, Randeinblechung.
- Türen/Tore/Fenster: Zufahrtstor als Stahlblechschwingtor.
- Installationen: Keine ersichtlich.
- Treppen: Keine ersichtlich.
- Außenanlagen: Zufahrt betoniert, sonst keine Außenanlagen ersichtlich.

### Objektbeurteilung:

Ausstattungsstandard: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Es wird aufgrund des allgemeinen Zustandes der baulichen Anlagen sowie des Eindrucks während der Ortsbesichtigung von einer mittleren Ausstattung älteren Jahrgangs ausgegangen.

Zustandsmerkmale:  
Bauliche Schäden,  
Instandhaltungsmängel

Das Gebäude konnte zur Ortsbesichtigung **nicht von innen besichtigt** werden. Die Instandhaltungsmängel und Bauschäden werden daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie zum Ortstermin augenscheinlich von außen erkennbar waren.

Es besteht überwiegend ein dem Baujahr entsprechender Gesamtzustand mit Instandhaltungsmängeln und baulichen Schäden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Schäden ersichtlich:<sup>3</sup>

<sup>3</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

- Feuchtigkeitsanzeichen an den Fassadenflächen im Spritzwasserbereich
- Rissanzeichen im Fassadenbereich
- Garagenzufahrt mit Schäden an der Betonfläche
- etc.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist davon auszugehen, dass die vorliegenden Instandhaltungsmängel und Bauschäden im Rahmen der zukünftig turnusgemäß durchzuführenden Instandhaltungsaufwendungen behoben werden können. Ein separater Minderungsansatz wird für das Bewertungsobjekt Grundstück b) Flst. 617/26 als nicht notwendig angesehen.

- Beurteilung:
- Kleines Garagengrundstück mit 30 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Teilfläche mit rd. 3 m<sup>2</sup> vom Nachbargrundstück Flst. 617/4 überbaut
  - Garagenbebauung als Einzelgarage vorhanden
  - Garage mit älterer, einfacher bis mittlerer Ausstattung
  - Nutzbar als Garagenstellplatz für Pkw
  - Insgesamt einfache bis mittlere Nutzungsqualität

## 4 Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

### 4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Die baulichen Anlagen konnten nicht von innen besichtigt werden. Soweit bekannt und ersichtlich, bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb.

### 4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsgrundstück a) Flst. 617/4 ist mit einem Wohnhaus nebst Anbau bebaut. Das Wohnhaus zeigt sich nach den Planunterlagen und den äußeren Eindrücken zur Ortsbesichtigung mit einem für moderne Wohnverhältnisse vermutlich mit kleinen Einschränkungen noch nutzbaren Grundrissen und Raumhöhen. Das Wohnhaus wurde vermtl. in den 1960er Jahren in Massivbauweise errichtet. Vermutlich im Jahr um 1974 erfolgte ein Wohnhausanbau. Nach äußerem Anschein sind nur partielle Instandhaltungsmaßnahmen und nur wenige (Teil-) Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahrzehnten durchgeführt worden. Nach Beseitigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus und Durchführung von notwendigen Renovierungen kann das Gebäude weiterhin als Wohnhaus im Eigengebrauch oder als Vermietungsobjekt genutzt werden. Die Wohnlage im Ortsbereich der Stadt Wallenfels ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften von einer durchschnittlichen Marktgängigkeit in einem insgesamt ausgeglichenen regionalen Marktumfeld ausgegangen.

Das Bewertungsgrundstück b) Flst. 617/26 ist mit einer Einzelgarage bebaut. Die Garage wurde vermtl. um 1974 errichtet und zeigt nach äußerem Anschein eine baujahrestypische Ausstattung sowie kleinere bauliche Schäden in Teilbereichen. Nach Beseitigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus kann die Garage als Kfz-Stellplatz im Eigengebrauch oder als Vermietungsobjekt genutzt werden. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften von einer durchschnittlichen Marktgängigkeit in einem insgesamt ausgeglichenen regionalen Marktumfeld ausgegangen.

---

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.

Nachrichtlich Werteübersicht:

<b>Grundbuch Band / Blatt</b>	<b>- / 6133</b>	<b>- / 6133</b>	<b>Zwischen- summe</b>	<b>Gesamt- summe</b>
<b>Bestands- verzeichnis</b>	<b>lfd. Nr. 1</b>	<b>lfd. Nr. 2</b>		
Flurstück	617/4	617/26		
<b>Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG</b>	<b>140.000 €</b>	<b>3.400 €</b>		<b>143.400 €</b>
<b>Werteinfluss aus - GB Abt. II/</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	
+/- Rundung	0 €	0 €	0 €	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	
<b>Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB</b>	<b>140.000 €</b>	<b>3.400 €</b>		<b>143.400 €</b>

## 5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt a) Flst. 617/4  
Wohnhaus und Anbau



Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt a) Flst. 617/4  
Anbau und Wohnhaus



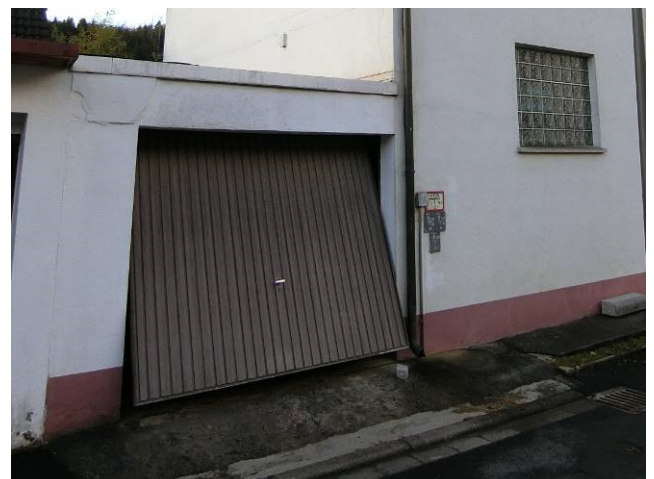
Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt a) Flst. 617/4  
Wohnhaus



Blick von Süden auf das Bewertungsobjekt a) Flst. 617/4  
Wohnhaus und Anbau



Eingangsbereich zum Wohnhaus an der Nordostfassade

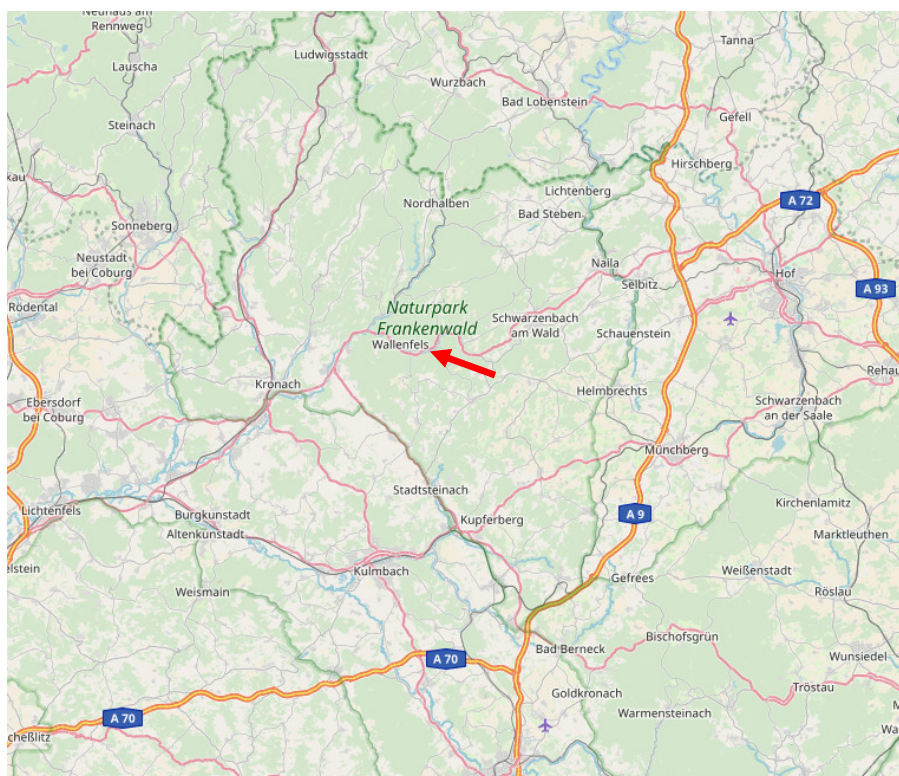


Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt b) Flst. 617/26  
Garage

Makrolage: Wallenfels



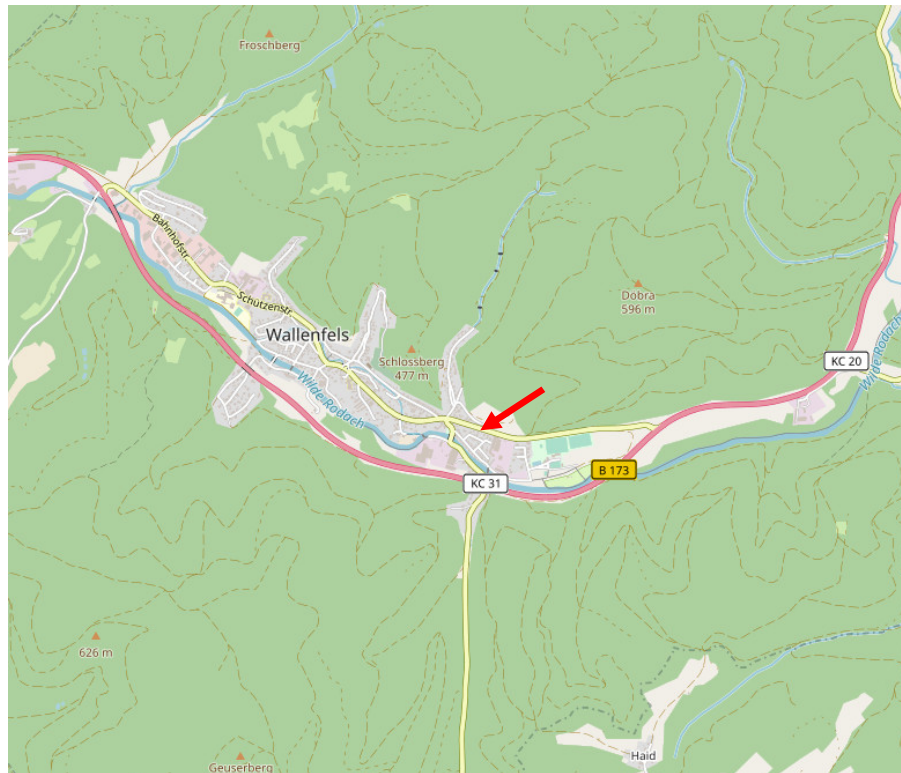
Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Copyright: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main (2008)  
Aktualität: 2008, Datenbezug über [www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
Aktualität: Datenabruf Online 12/2022



Mikrolage: Wallenfels

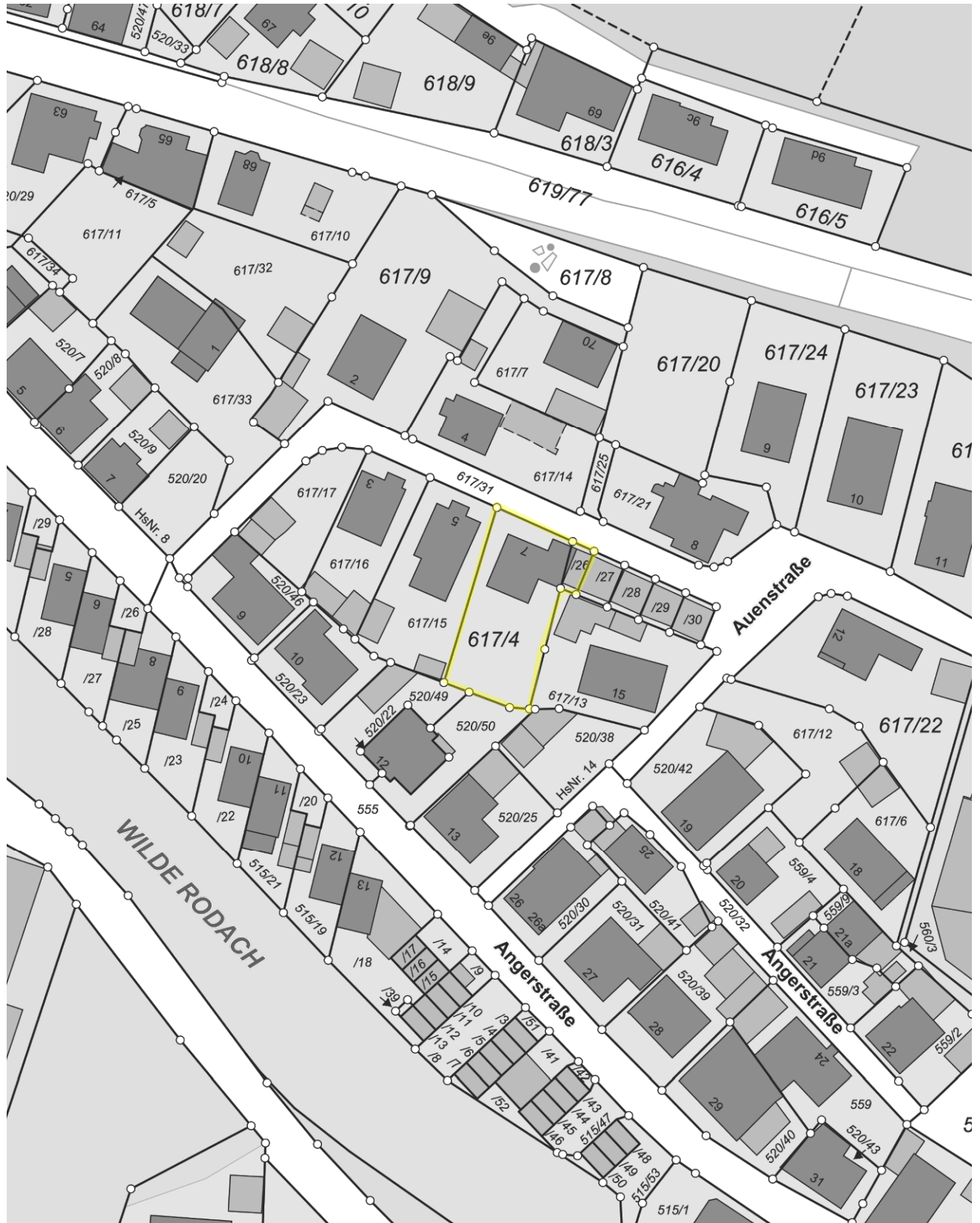


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
 Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
 Aktualität: Datenabruf Online 12/2022



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
 Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
 Aktualität: Datenabruf Online 12/2022

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



3570831

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter