



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

AZ: 1 K 56/25; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wert-
ermittlungsstichtag 08.08.2025 – des Grundstücks Fl.Nr. 143
der Gemarkung Schwürbitz, Am Heuhügel 1, 3,
96247 Michelau-Schwürbitz



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 143 der Gemarkung Schwüritz, Am Heuhügel 1, 3, 96247 Michelau-Schwüritz, Gebäude- und Freifläche zu 1.097 m ² 1/1 Gemeinerecht; hierzu 1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 144 der Gemarkung Schwüritz, Nähe Coburger Straße, Verkehrsfläche zu 213 m ²
Bewertungsobjekt/e, Beschreibung:	<u>A) Wohngebäude:</u> zweigeschossiges, massives, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit nutzbarem Dachgeschoss; Wfl. ca. 146,48 m² zzgl. Nutz-/Nebenfl.; Bj. unbekannt; vermutl. 1. Hälfte 20. Jh., im Kern ggf. früher; um 1964/1965 bauliche Erweiterungsmaßnahmen <u>B) Wohngebäude:</u> zweigeschossiges, massives, nicht unterkellertes Zweifamilienhaus mit nutzbarem Dachgeschoss; Wfl. EG ca. 44,21 m² + OG ca. 75,41 m² zzgl. Nutz-/Nebenfl.; Bj. unbekannt; vermutl. 1. Hälfte 20. Jh., im Kern ggf. früher <u>C) Scheunengebäude:</u> eingeschossiges, teilweise unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Scheunengebäude mit Satteldach; 1 Kfz-Garagenstellplatz zzgl. Nutz-/Nebenfl.; Bj. unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Anfang/Mitte des 20. Jh., im Kern ggf. früher; Einbau PKW-Garagenplatz um 1987/1988
Gewerbebetrieb/e:	z.Zt. keine gewerbliche Nutzung – soweit einsehbar
Mieter / Pächter:	Wohngebäude Hs.Nr. 1 vermietet
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine vollständige Innenbesichtigung durchgeführt
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau, Restarbeiten, Modernisierungs- und Renovierungsbedarf - Stromleitungsverlauf im nordwestlichen Grundstücksbereich - Innenbesichtigung nicht vollständig durchgeführt (Dachböden u.a. nicht besichtigt) – Risikoabschlag berücksichtigt - eingeschränkte Raumfunktionalität (Durchgangszimmer, fehlender Wo.-Abschluss Hs.Nr. 3 etc.)
Küche / Zubehör:	einfache Ausstattung, ohne nennenswerten Zeitwert
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft der Behörde
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	08.08.2025
Fl.Nr. 143	
Ertragswert:	280.000,- EUR
Sachwert:	283.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	266.000,- EUR (nach Risikoabschlag)
1/5 ME-Anteil an Fl.Nr. 144	(Verkehrsflächen-Anteil)
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	2.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche der Grundstücke Fl.Nr. 143 und Fl.Nr. 144 der Gemarkung Schwüribitz als Wohnbaufläche (W) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 143 und Fl.Nr. 144 befinden, existiert nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde der qualifizierte Bebauungsplan „Hummelgarten“.

Denkmalschutz

Das Gebäude des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 143 der Gemarkung Schwüribitz ist gemäß der Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) nicht in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG aufgeführt. Darüber hinaus ist zu konstatieren, dass sich die Bewertungsgrundstücke nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befinden.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Die Form des Grundstücks Am Heuhügel 1, 3 ist als unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 143 der Gemarkung Schwüribitz fällt von Norden bzw. Nord-Westen in Richtung Süden bzw. Süd-Osten etwas ab.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 143

Straßen-/Wegefront (nördlich):	ca. 60 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 23 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 56 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Gemäß Baubeschreibung handelt es sich beim Baugrund des Grundstücks Fl.Nr. 143 um steindurchsetzten Lehmboden. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 143 der Gemarkung Schwüribitz derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der beteiligten Parteien wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontaminati-

on waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie keine Überprüfungsmaßnahmen der Baumaterialien bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand unbelasteter Grundstücke sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Bauordnungsrecht

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

Überschwemmungsgefährdung / Wasserschutzgebiete

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für den Ortsbereich, in dem sich die Grundstücke Fl.Nr. 143 und Fl.Nr. 144 befinden, keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Der Bereich, in dem die Grundstücke liegen, ist gemäß dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* nicht als wassersensibler Bereich eingestuft. Die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 143 und Fl.Nr. 144 liegen nicht innerhalb eines Heilquellen- bzw. Trinkwasser-Schutzgebiets.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 143, Am Heuhügel 1, 3, befindet sich in einem älteren Wohngebiet von Schwüritz. Die bauliche Umgebung ist überwiegend von Wohnanwesen geprägt. Die von Anliegern genutzte Verkehrsfläche Fl.Nr. 144 grenzt an die nordwestliche Seite des Grundstücks Fl.Nr. 143. Direkt entlang der nördlichen Grenze der Bewertungsgrundstücke verläuft die mäßig bis zeitweise stärker frequentierte Kreisstraße LIF 2, im Ortsbereich zugleich bezeichnet als Verkehrsfläche *Am Heuhügel*, die als Ortsdurchgangsstraße fungiert. Die Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) sind daher im Wesentlichen als mäßig bis zeitweise stärker zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Erschließungszustand

Das Grundstück Am Heuhügel 1, 3, Fl.Nr. 143 der Gemarkung Schwüritz, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz und Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Von der Nordwestseite aus ist das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 143 über die angrenzende private Wegfläche Fl.Nr. 144 zu erreichen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der 1/5 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 144, Nähe Coburger Straße, laut Grundbucheintrag dem Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 143 zugeordnet ist. Nach Auskunft der Verwaltungsbehörde ist davon auszugehen, 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.

1/1 Gemeinderecht

Die Recherche hat ergeben, dass das im Grundbuch eingetragene 1/1 Gemeinderecht als gegenstandslos zu werten ist, da die Existenz einer Rechtlergemeinschaft o.ä. nicht bekannt ist. Nach Auskunft der Verwaltungsbehörde werden derzeit keine Gemeinderechte ausgeübt. Hinweise von Seiten der beteiligten Parteien wurden zum Gemeinderecht nicht erteilt. Somit wird dem im Grundbuch eingetragenen 1/1 Gemeinderecht kein bedeutsamer Wert beigemessen.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Grundstück Am Heuhügel 1, 3, Grundstück Fl.Nr. 143 der Gemarkung Schwürbitz, ist zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 mit den zwei aneinander gebauten Wohnhäusern Am Heuhügel 1 und Am Heuhügel 3 sowie einem Scheunengebäude nebst Schuppen bebaut. Erbetene Miet- und Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Im Zuge der Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass das Wohnhaus Am Heuhügel 1 zum Wertermittlungsstichtag vermietet ist. Das Wohnhaus Am Heuhügel 3 ist nach Augenschein zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt bzw. leer stehend.

Nordwestlicher Grundstücksbereich

Im Zuge der Recherche konnte festgestellt werden, dass laut Planauskunft des zuständigen Energieversorgers diverse Stromleitungen über den nordwestlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 143 verlaufen (siehe Plan in der Anlage des Gutachtens). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass hierzu im Grundbuch des Bewertungsgrundstücks keine entsprechende Grunddienstbarkeiten (Geh-/Fahrtrecht; Leitungsrechte o.ä.) in Abt. II eingetragen sind.

Rechtliche Gegebenheiten

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen nicht feststellbar.

Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die wesentlich verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien bzw. Ausstattungsmerkmale. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen oder ähnliche Untersuchungsmaßnahmen. Die Nennung der Rohbau- und Ausbaumaterialien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gewisse Abweichungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der bauliche Bestand wie folgt dar:

A) Wohngebäude Hs.Nr. 1

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit nutzbarer Dachgeschossetage. An die nordwestliche Gebäudeseite gliedert sich das Wohnhaus Hs.Nr. 3 (B). Das exakte Baujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher. Laut vorliegender Bauantragsunterlagen erfolgten um 1964/1965 bauliche Erweiterungsmaßnahmen.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich straßenseitig, an der nördlichen Fassade. Das in der Bauplanzeichnung aus dem Jahr 1964 als Wohn- und Geschäftsgebäude dargestellte Bauwerk weist auf der Erdgeschossetage eine Dielen- und Flurbereich mit Treppenaufgang, ein Schlafzimmer, eine Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer und ein Badezimmer auf. Die Obergeschossetage verfügt über drei Zimmer, eine Dachterrasse und einen Flurbereich (Hinweis: Zwei Zimmer des Obergeschosses Hs.Nr. 3 erstrecken sich über einen Teil des Obergeschosses Hs.Nr. 1). Der Zugang zur Dachgeschossetage war im Zuge der Ortsbesichtigung nicht möglich, da die Tür zum Treppenaufgang verschlossen war. Bezüglich der Raumaufteilung bzw. -anordnung wird auf die Grundrisszeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelte Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand (Ladenraum wird als Wohnzimmer genutzt etc.) festgestellt werden konnten.

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

Fundamente / Gründung:	Stampf- bzw. Betonfundamente o.ä.; Betonboden
Außenwände:	vorwiegend Massivbauweise bzw. Mauerwerk
Innenwände:	vorherrschend Massivbauweise bzw. Mauerwerk; teils Leichtbauwände
Treppen:	EG-OG: Holztreppe und Holzgeländer DG-DG: Zugang nicht gegeben, daher keine Beschreibung möglich
Geschossdecken:	Holzbalken- bzw. Massivdecken
Dachform:	Satteldach; Krüppelwalm östlich

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin, Kaminkopf gemauert
Rinnen, Rohre:	vorwiegend Metallausführung, tlw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest mit beidseitigen Massivstufen und Metallgeländer; Dachterrasse mit Fliesenbelag, Metallgeländer, seitlicher Verkleidung und Überdachungskonstruktion; Eingangspodest (gartenseitig)

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	vorwiegend mit Laminat- bzw. Vinylbelag, Holzbohlen und Fliesenbelag ausgestattet
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten o.ä.) und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag, Dekorelementen o.ä. verkleidet
Deckenverkleidung:	vorwiegend verputzt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten o. ä.) und gestrichen bzw. tapeziert; z.T. Holz- bzw. Paneelverkleidungen; Hartschaum-Dekorplatten
Türen / Tore:	Hauseingangstürelement in Kunststoffausführung mit Glasausschnitt; innen vorwiegend Holztüren (z.T. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen, tlw. Kunststoff- bzw. Falttürelemente
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster, teils Holz-Verbundfenster; z.T. Kunststoff-Rollo

Heizung / Lüftung:	Zentralheizung Fabrikat Buderus (Standort: EG; Hinweis: Leitungsverlauf nicht erkennbar bzw. unklar), wandhängende Heizkörper
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung, tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten ausgestattet

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Besichtigung – soweit einsehbar bzw. erkennbar – folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten augenscheinlich feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise von markanten Witterungseinflüssen gekennzeichnet
- Fassade mit Putzschäden (Risse, Flecken, Abplatzungen, Absandung des Anstrichs etc.) und Restarbeiten (unfertig eingeputzte Fenster, zugemauerte Fensteröffnungen unfertig etc.)
- Dacheindeckung weist teils erhebliche Verschleißmerkmale auf (Vermörtelung der First- und Gratziegel teils gelöst bzw. erneuerungsbedürftig, Abplatzungen etc.)
- Elektro-Installation tlw. provisorisch verlegt
- diverse Installationsleitungen unverkleidet bzw. in einfacher Aufputzverlegung montiert
- Dachrinnen-Fallrohr der nordöstlichen Gebäudeecke fehlt; Dachrinnen-Fallrohr gartenseitig nicht angeschlossen
- Metallteile (Geländer etc.) weisen stellenweise Korrosionsmerkmale auf
- Ausbauelemente (Bodenbeläge, Wand-/Deckenverkleidungen, Türen- und Fenserelemente, fehlende Wandheizkörper etc.) z.T. mit Restarbeiten, Verschleißmerkmalen bzw. Instandhaltungsrückstau behaftet
- Fußboden-Randleisten fehlen teils
- Geländerhöhen (Treppe OG, Dachterrasse) zu gering (ca. 75 - 82 cm; mind. 90 cm erforderlich)

Hinweis: Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Haustechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Energetische Qualität / Energieausweis

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, was bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, ist zum Wertermittlungstichtag davon auszugehen, dass der Gebäudebestand den Anforderungen zum Wertermittlungstichtag nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, einfach und teils eingeschränkt funktional zu beschreiben. Als einschränkend ist die teils geringe lichte Raumhöhe der Geschosse (EG tlw. ca. 2,16 m bzw. 2,27 m; OG tlw. ca. 2,15 m; Vorschrift lt. BayBO mind. 2,40 m) anzuführen. Ferner wirken sich die auf der Erdgeschoss- und Obergeschosssetage bestehenden „gefangenen Räume“ bzw. „Durchgangszimmer“ (siehe Grundriss-Skizzen in der Anlage) negativ auf die Raumfunktionalität aus. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung daher gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist – soweit einsehbar – als solide, in Teilen als „in die Jahre gekommen“ zu beurteilen. Der Pflegezustand ist als durchschnittlich bis mäßig zu werten. Das Wohnhaus weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf auf.

B) Wohngebäude Hs.Nr. 3**Typ und Baujahr**

Das Bauwerk ist als freistehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Zweifamilienhaus mit nutzbarer Dachgeschosssetage zu beschreiben. An die südöstliche Gebäudeseite gliedert sich das Wohnhaus Hs.Nr. 1 (A), an die nordöstliche Gebäudeseite das Scheunengebäude (C). Das exakte Baujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich straßenseitig, an der nordöstlichen Fassade. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschosssetage eine nicht abgeschlossene 1½-Zimmer-Wohnung auf. Bei der auf der Obergeschosssetage bestehenden 4-Zimmer-Wohnung handelt es sich um eine abgeschlossene Wohneinheit 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). Es ist darauf hinzuweisen, dass sich zwei Zimmer des Obergeschosses Hs.Nr. 3 auf einen Teil der Obergeschosssetage des Wohngebäudes Hs.Nr. 1 erstrecken. Der Zugang zur Dachgeschosssetage ist nach Augenschein

vom angebauten Wohnhaus Hs.Nr. 1 möglich. Es befindet sich im Eingangsbereich der Erdgeschosssetage eine durch eine Falltür abgedeckte Bodenluke, von der aus der Zugang zum Teilkeller (Gewölbe) der angebauten Scheune möglich ist. Hinsichtlich der Raumaufteilung bzw. -anordnung wird auf die Grundrisszeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelte Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand festgestellt werden konnten.

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

Fundamente / Gründung:	Stampf- bzw. Betonfundamente o.ä.; Betonboden
Außenwände:	vorwiegend Massivbauweise bzw. Mauerwerk
Innenwände:	vorherrschend Massivbauweise bzw. Mauerwerk; teils Leichtbauwände
Treppen:	KG-EG: Massivtreppe EG-OG: Holztreppe und Holzgeländer
Geschossdecken:	Holzbalken- bzw. Massivdecken
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin, Kaminkopf gekappt
Rinnen, Rohre:	vorwiegend Metallausführung, tlw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest mit Massivstufen und Metallgeländer; massive Kellertreppe (zum Teilkeller unter Scheunengebäude)

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

Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	EG mit Laminatbelag und Fliesenbelag ausgestattet, tlw. Estrichbelag mit Anstrich o.ä. OG vorherrschend mit Laminatbelag und Fliesenbelag ausgestattet
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten o.ä.) und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag o.ä. verkleidet
Deckenverkleidung:	vorwiegend verputzt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten o. ä.) und gestrichen; z.T. Holz- bzw. Paneelverkleidungen; Hartschaum-Dekorplatten
Türen / Tore:	Hauseingangstürelement in Kunststoffausführung mit Glasausschnitt; innen vorwiegend Holztüren (unterschiedliche Ausführungen; z.T. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster, teils Holzfenster (älter; Einfachglas); z.T. Kunststoff-Rollo
Heizung / Lüftung:	wandhängende Heizkörper; Anschluss an Heizung des Gebäudes Hs.Nr. 1 (nach Augenschein; genauer Verlauf der Leitungen unklar); teils Aufputzinstallation
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung, tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	EG: Küchenbereich weist zweckmäßige Anschlüsse auf; Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Stand-WC mit Druckspüler ausgestattet; Waschraum verfügt über Waschmaschinenanschluss OG: Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; Dusche/WC-Raum mit Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Dusche und wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten ausgestattet

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Besichtigung – soweit einsehbar bzw. erkennbar – folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten augenscheinlich feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise von markanten Witterungseinflüssen gekennzeichnet
- Fassade mit Putzschäden (Risse, Flecken, Abplatzungen, Absandung des Anstrichs etc.) und Restarbeiten (unfertig eingeputzte Fenster, zugemauerte Fensteröffnungen unfertig etc.)
- Gebäudetechnik-Installation teils provisorisch verlegt, teils in Aufputzausführung
- Dachrinnen teils schadhaft bzw. erneuerungsbedürftig
- Metallteile (Geländer etc.) weisen stellenweise Korrosionsmerkmale auf
- diverse Ausbauelemente – insbesondere Erdgeschosssetage – (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Türen- und Fensterelemente, Gebäudetechnik, fehlende Wandheizkörper etc.) mit umfangreichen Restarbeiten, Verschleißmerkmalen bzw. Instandhaltungsrückstau behaftet
- Wände (EG) weisen teils Feuchtigkeitsmerkmale (Schimmel-/Stockflecken etc.) auf

Hinweis: Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Haustechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Energetische Qualität / Energieausweis

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, was bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, ist zum Wertermittlungstichtag davon auszugehen, dass der Gebäudebestand den Anforderungen zum Wertermittlungstichtag nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, einfach und teils eingeschränkt funktional zu beschreiben. Als einschränkend ist die zum Teil geringe lichte Raumhöhe (OG tlw. ca. 2,18 - 2,21 m: Vorschrift lt. BayBO mind. 2,40 m) anzuführen. Darüber hinaus wirken sich der fehlende Wohnungsabschluss der Erdgeschosswohnung sowie die in der Obergeschosssetage bestehenden „gefangenen Räume“ bzw. „Durchgangszimmer“ (siehe Grundriss-Skizzen in der Anlage) negativ auf die Raumfunktionalität aus. Ein

Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung demzufolge gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist – soweit einsehbar – als solide, in Teilen als „in die Jahre gekommen“ zu beurteilen. Der Pflegezustand ist als durchschnittlich, teils als unzureichend zu werten. Das Wohnhaus weist in Teilen Restarbeiten, umfangreichen Instandhaltungsrückstau sowie kostenintensiven Modernisierungs- und Renovierungsbedarf auf.

C) Scheunengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, teilweise unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Scheunengebäude mit Satteldach. Das Scheunengebäude weist auf der Erdgeschosssetage Abstell- und Lagerflächen sowie einen von der nordwestlichen Seite aus befahrbaren Kfz-Garagenstellplatz auf. Der vom angebauten Wohnhaus aus begehbare Teilkeller, ein Tonnengewölbe, dient Abstellzwecken (Öltanks etc.). Es ist darauf hinzuweisen, dass ein Teil der Erdgeschosssetage und die Dachgeschosssetage nicht zugänglich waren und somit nicht in Augenschein genommen werden konnten. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Anfang/Mitte des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher. Gemäß vorliegender Unterlagen wurde der Einbau eines PKW-Garagenstellplatzes um 1987/1988 durchgeführt.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit einsehbar – bzw. nach Angabe d. Auftraggeber)

Fundamente/Gründung:	Stampf-/Betonfundamente
Wände / Stützen:	überwiegend Mauerwerk; Holzstützen
Geschossdecke:	Massiv- bzw. Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	--

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit einsehbar – bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fassade:	vorwiegend verputzt bzw. gestrichen, teils Holzschalung bzw. unverputztes Mauerwerk
Bodenbelag:	teils mit Betonboden bzw. -estrich mit Glattstrich, tlw. Plattenbelag
Wandverkleidung:	tlw. verputzt und gestrichen
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	Decke teils verputzt und gestrichen
Türen / Tore / Fenster:	Metall-Schwinger; zweckmäßige Holzfenster und Holztore; Glasbaustein-Fenster; Türelemente in Holz- bzw. Metallausführung
Gebäudetechnik:	einfache, zweckmäßige Elektro-Installation

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Besichtigung – soweit einsehbar bzw. erkennbar – folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten augenscheinlich feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen teils Witterungs- bzw. Verschleißmerkmale auf
- Fassade/Wände teils mit Putzschäden (Risse, Flecken, Abplatzungen, Absandung des Anstrichs etc.) und Feuchtigkeitsmerkmalen behaftet
- Dacheindeckung stellenweise reparaturbedürftig
- Holzbauteile (Fassadenverschalung etc.) tlw. schadhaft bzw. verschlissen
- teils Verschleißmerkmale an den Ausbauelementen (Wand-, Decken- und Bodenbereichen etc.) 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 technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Das Scheunengebäude verfügt über simple Stell- und Lagerflächen. Das Gebäude entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen, die gegenwärtig an moderne landwirtschaftliche Bauwerke gestellt werden.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beurteilen. Das Gebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungs- und Renovierungsrückstau auf.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 143 ist mit entsprechenden Ver- bzw. Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche von Fl.Nr. 143 weist vorherrschend Grasbewuchs mit Pflanzbestand (Bäume, Sträucher etc.) auf. Im nordwestlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein zum Teil mit Betonpflaster befestigter Hofbereich, der teils mit Metalltor- bzw. Maschendrahtzaun eingefriedet ist. Ein Teil der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist mit einer Geländestützmauer mit aufstehendem Holzzaun an Massivpfeilern eingefriedet.

Gesamturteil: Der Außenbereich ist einfach gestaltet und zweckmäßig angelegt.

Verkehrswert

Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 143

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	280.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	283.000,- EUR

Verfahrensergebnis: 1/5 ME-Anteil am Grundstück Fl.Nr. 144

Ergebnis des Vergleichswertverfahrens	2.000,- EUR
--	--------------------

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 143, Am Heuhügel 1, 3 in 96247 Michelau OT Schwürbitz, ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungstichtag als durchschnittlich bis mäßig marktgängig einzustufen. Hervorzuhebende Faktoren sind die große Grundstücksfläche, die umfangreiche Wohnfläche von rd. 266 m² und die in jüngerer Vergangenheit in Teilbereichen durchgeführten Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten. Als nachteilig im Hinblick auf die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts Fl.Nr. 143 sind die teils ausstehenden Restarbeiten, der vorhandenen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie die mitunter eingeschränkte Raumfunktionalität zu nennen. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Dachböden beider Wohngebäude sowie Teile des Scheunengebäudes nicht von innen besichtigt werden konnten. Auf Grund dieses Umstands wird ein Risikoabschlag vom ermittelten Ertragswert in Höhe von geschätzt fünf Prozent für erforderlich erachtet. Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 143, abgeleitet aus dem Resultat des Ertragswertverfahrens, unter Berücksichtigung des Risikoabschlags, zum Wertermittlungstichtag 08.08.2025 ein geschätzter Verkehrs- bzw. Marktwert in Höhe von rund 266.000,- EUR (Ertragswert 280.000,- EUR abzüglich 5 % Risikoabschlag = 266.000,- EUR). Für den 1/5 Miteigentumsanteil am Verkehrsflächen-Grundstück Fl.Nr. 144 wird der Verkehrswert, abgeleitet aus dem Resultat des ermittelten Vergleichswerts, zum Wertermittlungstichtag 08.08.2025 auf rund 2.000,- EUR geschätzt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das jeweilige Resultat der Verkehrswertermittlung, nach sachverständiger Einschätzung, als marktadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 143

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 Lichtenfels von Schwüribitz Blatt 1631 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 143 der Gemarkung Schwüribitz, Am Heuhügel 1, 3, 96247 Michelau-Schwüribitz, Gebäude- und Freifläche zu 1.097 m² 1/1 Gemeinderecht, abgeleitet aus dem ermittelten Ertragswert, nach Abzug eines Risikoabschlags, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 08.08.2025, auf rund:

266.000,- EUR

(in Worten: zweihundertsechszigtausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): 1/5 ME-Anteil an dem Grundstück Fl.Nr. 144

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 Lichtenfels von Schwüribitz Blatt 1631 eingetragenen 1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 143 der Gemarkung Schwüribitz, Nähe Coburger Straße, 96247 Michelau-Schwüribitz, Verkehrsfläche zu 213 m², abgeleitet aus dem ermittelten Vergleichswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 08.08.2025, auf rund:

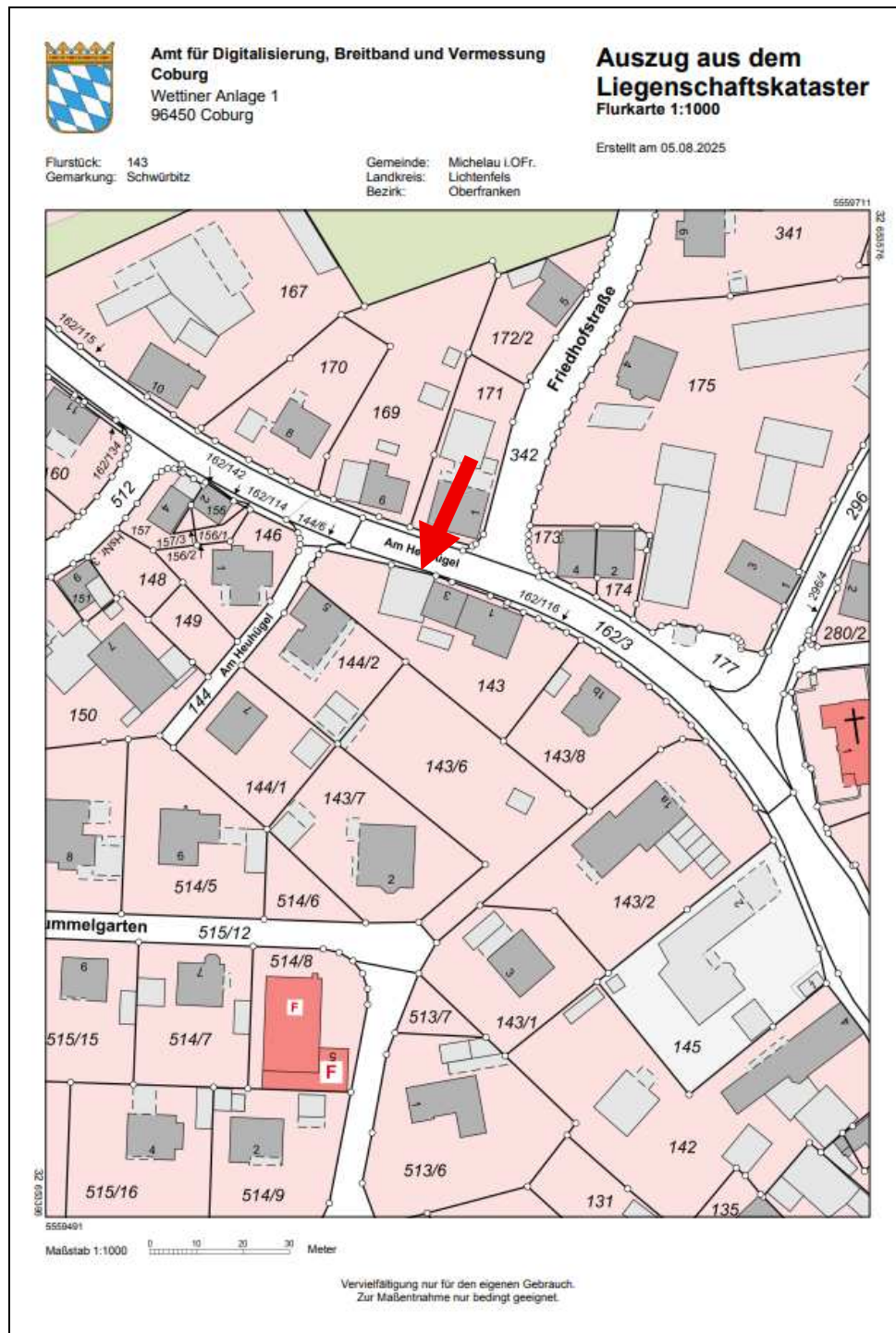
2.000,- EUR

(in Worten: zweitausend Euro)

Hinweis: Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Kücheneinbauten, Maschinen und Anlagen, Zubehör etc. 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 (Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte, Statik, Brandschutz etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Die Angabe der Raum- bzw. Flächenmaße 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
- Flurstücksnummer
- Zusammengehörende Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – **UTM**
 Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: 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)

Gebietsgrenze

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

Tatsächliche Nutzung

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

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter
https://s.bayern.de/ALKIS_Legende
 oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der
 Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Osten



Bild 2: Nord-West-Ansicht



Bild 3: Nord-West-Ansicht



Bild 4: Nord-West-Ansicht