



AMALIENSTRASSE 11
96047 BAMBERG
TELEFON 0951 / 20 88 88 0
TELEFAX 0951 / 20 88 88 1

RICHARD SAUER
ARCHITEKT DIPL.-ING. (UNIV. + FH)

GUTACHTEN

 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 64/23; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 13.10.2023 – der Grundstücke Fl.Nr. 324 und Fl.Nr. 325 der Gemarkung Unterwohlsbach, Hutwiesen und Froschgrundstraße 15, 96472 Rödental-Unterwohlsbach



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT I

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 324 der Gemarkung Unterwohlsbach, Hutwiesen, 96472 Rödental-Unterwohlsbach, Grünland zu 1.356 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	unbebautes Grundstück, Grünlandfläche, vereinzelt Pflanzbestand
Gewerbebetrieb/e:	z.Zt. keine gewerbliche Nutzung
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">- Lage im Außenbereich (Bebaubarkeit nach § 35 BauGB)- zusammen mit Fl.Nr. 325 als wirtschaftliche Einheit einzustufen- Lage im Überschwemmungsgebiet (bzw. Hochwassergefahr HQextrem)
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör vorhanden
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	13.10.2023
Vergleichswert:	8.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	8.000,- EUR

BEWERTUNGSOBJEKT II

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 325 der Gemarkung Unterwohlsbach, Froschgrundstraße 15, 96472 Rödental-Unterwohlsbach, Gebäude- und Freifläche zu 556 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion mit Ausmauerung) errichtetes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit nutzbarer Dachgeschossetage; Wfl. EG+DG ca. 107,63 m²; Bj. um 1902 und um 1934/1935 in der Folge eines Gebäudebrands zum Teil wieder aufgebaut; um 1964 bauliche Modifikationen; in jüngerer Vergangenheit wurde mit Sanierungs- und Renovierungsarbeiten mit teilweiser Entkernung bzw. einem Rückbau diverser Ausbauelemente (Entfernung Wand- und Deckenverkleidungen, Innentüren, Haustechnik-Installationen etc.) begonnen</p> <p><u>B) Nebengebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv- und Holzfachwerkkonstruktion mit Ausmauerung) errichtetes, nicht unterkellertes Nebengebäude mit geneigtem Dach; WE ca. 48,72 m² zzgl. Nfl. etc.; 1 Carport; Bj. um 1902, 1903 u. 1911, 1930 u. 1945 erweitert bzw. erneuert; bauliche Modifikationen um 1964 (insb. Einbau Bad und WC sowie Fassadenänderung) sowie um 1966 (teilweise Umnutzung zu Wohnzwecken / Schlafzimmereinbau, Fassadenänderung etc.); um das Jahr 2020 einige Räume der Erdgeschossetage umfassend erneuert und zu einer kleinen Wohneinheit ausgebaut</p>
Gewerbebetrieb/e:	z.Zt. keine gewerbliche Nutzung
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> - umfangreiche Sanierungs-/Restarbeiten, zudem weiterer Instandhaltungsrückstau sowie anstehende Restarbeiten - Lage im Außenbereich, zudem Nähe zu Überschwemmungsgebiet
Küche / Zubehör:	Nebengeb.: Kücheneinbauten, Zeitwert ca. 1.000 EUR
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	13.10.2023
Ertragswert:	98.000,- EUR
Sachwert:	107.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	107.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche der im Außenbereich gelegenen Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 325 und Fl.Nr. 324 als Grünlandflächen (L) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 325 und Fl.Nr. 324 befinden, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand der Grundstücke Fl.Nr. 325 und Fl.Nr. 324 der Gemarkung Unterwohlsbach ist gemäß der Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) nicht in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG aufgeführt. Ferner ist zu konstatieren, dass sich 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 mit dem Wohnhaus und Nebengebäude bebauten Grundstücks Fl.Nr. 325 der Gemarkung Unterwohlsbach ist als nahezu rechteckig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 325 steigt von der westlichen Seite in Richtung Osten leicht an. Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 324 weist eine unregelmäßige Form auf. Das Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 324 steigt ebenso leicht von Westen nach Osten an.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 324

Straßen-/Wegefront (östlich):	ca.	13 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca.	66 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca.	22 m

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 325

Straßen-/Wegefront (östlich):	ca.	13 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca.	39 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca.	14 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für die Grundstücke Fl.Nr. 325 und Fl.Nr. 324 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von der Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie keine Überprüfungsmaßnahmen der Baumaterialien bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand 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

Die Itz, ein rechter Nebenfluss des Mains in Südthüringen und Oberfranken, verläuft rund 100 m Luftlinie westlich des unbebauten Grundstücks Fl.Nr. 324. Darüber hinaus wird die westliche Seite des Grundstücks Fl.Nr. 324 von einem Wassergraben des Wiesengrundes begrenzt. Laut der Kartendarstellung im Bayern-Atlas (www.geoportal.bayern.de) ist der westliche Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 324 als festgesetztes Überschwemmungsgebiet klassifiziert. Nach der Definition der Fachbehörde werden amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden. Weiterhin sind gemäß Bayern-Atlas (www.geoportal.bayern.de) der überwiegende Bereich von Grundstück Fl.Nr. 324 sowie rund zwei Drittel der Fläche von Grundstück Fl.Nr. 325 als Hochwassergefahrenfläche *HQextrem* klassifiziert. Nach der Definition der Fachbehörde zeigt die Darstellung von Hochwassergefahrenflächen *HQextrem*, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind.



Darstellung festgesetztes Überschwemmungsgebiet (www.geoportal.bayern.de)



Darstellung HQextrem (www.geoportal.bayern.de)

Laut der Darstellung im Bayern-Atlas (www.geoportal.bayern.de) befinden sich beide Bewertungsgrundstücke innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Gleye, Auen und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften (z. B. Verbote und Nutzungsbeschränkungen) im Sinne des Hochwasserschutzes. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Immissionen

Die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 325 und Fl.Nr. 324 befinden sich im Außenbereich, rund 350 m Luftlinie nordöstlich des Unterwohlsbacher Ortszentrums. Das mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück Fl.Nr. 325 grenzt mit der östlichen Seite an die Froschgrundstraße. Das unbebaute Grünland-Grundstück Fl.Nr. 324 erstreckt sich zwischen einem Wassergraben im Westen sowie der Froschgrundstraße

im Osten. Die Zufahrt bzw. der Zugang zu den Bewertungsgrundstücken Fl.Nr. 325 und Fl.Nr. 324 erfolgt von der östlich angrenzenden Froschgrundstraße. Das bebaute Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 325 bildet zusammen mit den nördlich benachbarten Grundstücken Fl.Nr. 326 und Fl.Nr. 327, die ebenso bebaut sind, eine kleine Siedlung im Außenbereich, die als Weiler bezeichnet werden kann. Die Bundesstraße B 4 verläuft rund 150 m Luftlinie nördlich des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 325, die Bundesautobahn A 73 besteht rund zwei Kilometer Luftlinie südöstlich des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 325. Die östlich an die Bewertungsgrundstücke grenzende Froschgrundstraße wird im Wesentlichen von Anliegern frequentiert. Insbesondere durch die relativ geringe Distanz zur mäßig bis zeitweise stärker frequentierten Bundesstraße B 4 kann es – zumindest temporär – zu einer entsprechenden Verkehrslärmbelastung kommen. Nennenswerte Immissionen, die von umliegenden Grundstücken ausgehen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zu vernehmen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden. Erwähnenswert ist, dass von den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ggf. entsprechenden Immissionen ausgehen können.

Erschließungszustand

Das bebaute Grundstück Froschgrundstraße 15, Fl.Nr. 325 der Gemarkung Unterwohlsbach, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang zum öffentlichen Verkehrsflächen aus. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Froschgrundstraße 15, Fl.Nr. 325, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut. Die im Nebengebäude bestehende Wohneinheit wird zum Wertermittlungsstichtag vom Miteigentümer zu Wohnzwecken genutzt. Das östlich positionierte Einfamilienhaus befindet sich in einem erheblich sanierungsbedürftigen bzw. unfertigen Zustand. Das Grundstück Fl.Nr. 324 ist unbebaut und als Grünlandfläche zu beschreiben. Nach Auskunft der Eigentümer bestehen für die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 325 und Fl.Nr. 324 zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

Rechtliche Gegebenheiten

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

Gebäude und Außenanlagen

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

A) Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Inaugenscheinnahme bzw. vorliegender Planzeichnungen um ein freistehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion mit Ausmauerung) errichtetes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit nutzbarer Dachgeschossetage. An die westliche Wohnhausseite ist das Nebengebäude (B) angebaut, das intern mit dem Wohngebäude verbunden ist. Das Wohngebäude wurde gemäß vorliegender Planunterlagen um das Jahr 1902 errichtet und um 1934/1935 in der Folge eines Gebäudebrands zum Teil wieder aufgebaut. Um das Jahr 1964 erfolgten vereinzelte bauliche Modifikationen. In jüngerer Vergangenheit wurde mit Sanierungs- und Renovierungsarbeiten am Wohngebäude mit teilweiser Entkernung bzw. einem Rückbau diverser Ausbauelemente (Entfernung Wand- und Deckenverkleidungen, Innentüren, Haustechnik-Installationen etc.) begonnen.

Gliederung

Der Eingang des Wohngebäudes befindet sich an der östlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschossetage einen mittig positionierten Flur mit Treppenaufgang sowie vier Räume auf. Die Dachgeschossetage verfügt über drei Räume und einen zentral gelegenen Flur. Hinsichtlich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten.

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

Fundament / Gründung:	Stampf-/Betonfundamente, tlw. Betonboden
Außenwände:	überwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände (Ziegel- bzw. Backsteinmauerwerk), tlw. Holzfachwerk mit Ausmauerung

Innenwände:	vorwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände; tlw. Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalkendecke (über EG, DG)
Treppen:	EG – DG: Holztreppe mit Holzgeländer
Dachform:	Satteldach, Schleppdachgaube (straßenseitig)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin (gemauerter Kaminkopf, tlw. abgebrochen)
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	überwiegend Sichtmauerwerk, tlw. Holzschalung (Giebel); Fassadensockel (Sandstein) abgesetzt
Bodenbeläge:	rohbauähnlicher Zustand, tlw. Platten- bzw. Steinbelag, z.T. kein Unterbodenkonstruktion (Erdboden vorhanden)
Wandverkleidung:	rohbauähnlicher Zustand, überwiegend unverkleideter Zustand (ursprünglicher Putz abgeklopft o.ä.)
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	rohbauähnlicher Zustand, nahezu keine Decken- bzw. Dachschrägenverkleidungen (ursprüngliche Verkleidungen wurden größtenteils zurückgebaut bzw. entfernt)

Türen / Tore:	Holztürelement mit Oberlicht; innen Türöffnungen ohne Türblätter, tlw. noch ältere Türzargen vorhanden
Fenster:	vorwiegend ältere Holzfenster mit Isolierverglasung (vermutlich Stand der 1970/80er Jahre)
Heizung:	keine Heizungsinstallation vorhanden
Sanitärausstattung:	keine Sanitärinstallation vorhanden
Elektroinstallation:	teils noch ältere Elektroinstallation vorhanden bzw. vereinzelt mit Neuinstallation begonnen

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Dacheindeckung, Ortgang etc.) stellenweise mit markanten Witterungsmerkmalen bzw. Reparatur-/Erneuerungsbedarf behaftet
- Dacheindeckung z.T. schadhaft
- Sichtmauerwerk (Ziegel- bzw. Backsteine) der Fassade vereinzelt brüchig, herausgebrochen bzw. schadhaft; Fugenbild der Sichtmauerwerk-Fassade teils reparaturbedürftig
- Kaminkopf schadhaft, Kaminputz (Dachbereich) stellenweise mit Flecken, Verfärbungen etc. behaftet – ggf. Versottung o.ä.
- am Fassadensockel besteht in Teilen noch eine Kunststoff-Noppenbahn (Teil einer mutmaßlich geplanten Isolierungsmaßnahme gegen Feuchtigkeit o.ä.), unfertiger Zustand
- umfangreiche Restarbeiten bzw. Ausbauarbeiten anstehend (insb. Bodenaufbau mit Unterbodenkonstruktion und Oberbodenbelägen, Verkleidungen der Wand-, Decken- und Dachschrägenbereichen, Neueinbau von Fenster- und Türelementen, Einbau von Haustechnikelementen bzw. Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen – ggf. Dachkonstruktion mit Dacheindeckung ertüchtigen etc.)

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 Altbauanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist im Wesentlichen als baujahrsüblich und einfach einzustufen. Es bestehen vereinzelt Durchgangszimmer bzw. „gefangene Räume“. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Das Gebäude befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand. Es handelt sich im Wesentlichen um einen Altbau, der nahezu vollumfänglich entkernt (Ausbauelemente größtenteils entfernt etc.) wurde. Es erfordert umfangreiche und kostenintensive Ausbaurbeiten sowie Instandsetzungsmaßnahmen, um das Gebäude wieder in einen nutzbaren und bewohnbaren Zustand zu versetzen.

B) Nebengebäude**Typ und Baujahr**

Das Bauwerk ist gemäß Inaugenscheinnahme bzw. vorliegender Planzeichnungen als freistehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv- und Holzfachwerkkonstruktion mit Ausmauerung) errichtetes, nicht unterkellertes Nebengebäude mit geneigtem Dach zu beschreiben. Das Wohngebäude (A) gliedert sich östlich an das Nebengebäude an. Das Nebengebäude wurde gemäß vorliegender Planunterlagen in mehreren Bauabschnitten errichtet. Der südöstliche Bereich des Nebengebäudes wurde als Stall- und Kelleranbau im Zuge der Wohngebäudeerrichtung um 1902 erbaut. Als zusätzliche bauliche Erweiterung – Schuppen bzw. Remise – folgte um 1903 der nordöstliche Bereich des Nebengebäudes. Eine Vergrößerung des Schuppens wurde laut vorliegender Planunterlagen um 1911 durchgeführt. Der westliche Bereich des Nebengebäudes – Stall und Scheune – wurde um 1930 errichtet sowie um 1945 im Zuge des Wiederaufbaus des damals abgebrannten Anwesens erneuert. Weitere bauliche Modifikationen erfolgten um 1964 (insb. Einbau Bad und WC sowie Fassadenänderung) sowie um 1966 (teilweise Umnutzung zu Wohnzwecken / Schlafzimmereinbau, Fassadenänderung etc.). Nach Auskunft des Miteigentümers wurden um das Jahr 2020 einige Räume der Erdgeschosssetage umfassend erneuert und zu einer kleinen Wohneinheit ausgebaut.

Gliederung

Das Nebengebäude weist an der westlichen Seite einen separaten Eingang auf. Darüber hinaus ist das Nebengebäude durch die Erdgeschosssetage des Wohngebäudes begehbar. Die Erdgeschosssetage verfügt über zwei Flure, einen Dusche/WC-Raum sowie einen Wohn- und Schlafraum mit Küchenbereich. Darüber hinaus befinden sich auf der Erdgeschosssetage ein Technik- und Hausanschlussraum sowie einfache Nutz-

und Lagerräume. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten.

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

Fundament / Gründung:	Stampf-/Betonfundamente, tlw. Betonboden o.ä.
Außenwände:	teils Mauerwerk bzw. Massivwände; tlw. Holzfachwerk mit Ausmauerung bzw. Holzkonstruktion
Innenwände:	teils Mauerwerk bzw. Massivwände; tlw. Holzfachwerk mit Ausmauerung bzw. Holzkonstruktion
Geschossdecken:	vorwiegend Holzbalkendecken (soweit erkennbar)
Treppe:	Holzstiegen (EG-DG-Spitzboden)
Dachform:	Satteldach (Hauptdach); Pultdach (westlicher Anbau)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	überwiegend Falzziegeldeckung, tlw. Betondachsteindeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin (gemauerter Kaminkopf)
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Überdachungsanbau bzw. Carport in Holzkonstruktion mit Plexiglas-Dachplatten (nördlich); Schuppenanbauten in Holzbauweise (westlich)

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

Fassade:	teils Sichtmauerwerk (Ziegel- bzw. Backsteinausführung); teils Putzfassade, Teilbereiche mit Holzschalung ausgeführt
Bodenbeläge:	EG: Wohneinheit vorwiegend mit Laminatbelag und Fliesenbelag ausgestattet; sonst tlw. Betonboden bzw. Steinboden DG: überwiegend Bretterboden
Wandverkleidung:	EG: Wohneinheit weist überwiegend Putz bzw. Trockenputz (Gipskartonplatten) mit Anstrich o.ä. auf; Teilbereiche der Wohneinheit mit Fliesenbelag verkleidet; sonst Holzverkleidung, tlw. verputzte bzw. unverputzte Wandbereiche DG: vorherrschend unverkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	EG: Wohneinheit überwiegend verkleidet mit Gipskartonplatten (gestrichen); sonst Holzverkleidung (Bretter, OSB-Platten etc.) bzw. ohne unverkleidet DG: vorherrschend unverkleidet
Türen / Tore:	Haustürelement in Kunststoffausführung mit Glasausschnitten; Wohneinheit weist Holztüren (furniert) mit Holzzargen auf; sonst Holz- bzw. Metalltürelemente
Fenster:	EG: Wohneinheit mit isolierverglasten Kunststoff-Fenstern ausgestattet; sonst Holzfenster (älterer Standard)
Heizung:	Kamin-Anschlussmöglichkeit vorhanden; vorherrschend Einzelofen-Beheizung; Wohn- und Kochbereich mit Festbrennstoff-Herd ausgestattet, tlw. wandhängende Heizkörper; tlw. Elektro-Heizung bzw. Elektro-Radiator
Sanitärausstattung:	Dusche/WC-Raum (EG) verfügt über wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, bodengleiche Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss; Küchenbereich mit zweckmäßigen Anschlüssen ausgestattet Warmwassererzeugung erfolgt mittels Elektroboiler
Elektroinstallation:	EG: Wohneinheit mit zweckmäßiger Unterputzinstallation ausgestattet, sonst tlw. Aufputzinstallation

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade (Holzverschalung, Fenster etc.) bzw. Außenbauteile (Dacheindeckung etc.) stellenweise mit Witterungsmerkmalen bzw. Instandhaltungsrückstau behaftet
- Fassadenputz (südlich) ohne Anstrich o.ä.
- Haustechnik-Installationen tlw. provisorisch bzw. unfachmännisch verlegt
- ältere Fensterelemente mit erheblichen Verschleißerscheinungen behaftet
- Dacheindeckung z.T. brüchig, porös, löchrig – Reparaturstau
- Sichtmauerwerk (Ziegel- bzw. Backsteine) der Fassade vereinzelt brüchig, herausgebrochen bzw. schadhafte; Fugenbild der Sichtmauerwerk-Fassade teils reparaturbedürftig
- Wandbereiche (z.B. Sanitärraum EG) vereinzelt mit Flecken, Verfärbungen sowie Putzarbeiten behaftet – ggf. Merkmale aufsteigender Feuchtigkeit (möglicherweise mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit, Salpeterausblühungen o.ä.)
- am Fassadensockel besteht in Teilen noch eine Kunststoff-Noppenbahn (Teil einer mutmaßlich geplanten Isolierungsmaßnahme gegen Feuchtigkeit o.ä.), unfertiger Zustand
- diverse Restarbeiten ausstehend (Wand-/Deckenverkleidungen, Bodenbereiche, Haustechnik-Installationen etc.)
- ausreichende Dämmung oberhalb der eingebauten Wohneinheit erforderlich (Überprüfung der energetischen Eigenschaften der Bauteile durch Energieberater/-fachmann wird empfohlen)
- Kaminputz (Dachbereich) stellenweise mit Flecken, Verfärbungen etc. behaftet – ggf. Versottung o.ä.

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

Energetische Qualität / Energieausweis

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, was bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und einfach zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beschreiben. Das Gebäude weist in Teilbereichen Restarbeiten sowie Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf auf.

Außenanlagen Fl.Nr. 325

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 325 der Gemarkung Unterwohlsbach ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal, Strom etc.) angeschlossen. Laut Hinweis des Miteigentümers ist es noch erforderlich, zwei Entwässerungs-Kanalschächte zu setzen (1 Schacht an der Straße, 1 Kontrollschacht).
- Wege und Flächen, Sonstiges: Die Wege- und Hofflächen sind überwiegend mit Betonpflaster befestigt. Die Freifläche südlich des Wohn- und Nebengebäudes ist vorwiegend geschottert. Der westliche Grundstücksbereich
- Gesamturteil: Der Außenbereich ist zweckmäßig angelegt. Es stehen Restarbeiten (Schächte) aus.

Verkehrswert**Verfahrensergebnis: Grundstück Fl.Nr. 324, Hutwiesen****Ergebnis des Vergleichsverfahrens 8.000,- EUR****Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 325, Froschgrundstr. 15****Ergebnis des Ertragswertverfahrens 98.000,- EUR****Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert) 107.000,- EUR****Marktsituation und Besonderheiten**

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsobjekt Froschgrundstraße 15 zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis mäßig marktgängig zu beurteilen. Das Wohngebäude befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand und weist umfangreiche Sanierungs- und Restarbeiten auf. Als weitere Besonderheiten ist die Außenbereichs-Lage (Bebaubarkeit nach § 35 BauGB) der Bewertungsgrundstücke zu nennen. Beide Bewertungsgrundstücke sind als wirtschaftliche Einheit einzustufen, so dass eine gemeinsame Vermarktung zu empfehlen wäre. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts Fl.Nr. 325 (Froschgrundstraße 15) wird aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet und ist zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2023 mit geschätzt rd. 107.000,- EUR zu beziffern. Für das Grundland-Grundstück Fl.Nr. 324 (Hutwiesen) ist der geschätzte Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichsverfahren, zum Wertermittlungsstichtag, mit rd. 8.000,- EUR zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale werden die ermittelten Verkehrswerte nach sachverständiger Einschätzung für adäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 324 (Hutwiesen)

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 Coburg von Unterwohlsbach Blatt 672 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 324 der Gemarkung Unterwohlsbach, Hutwiesen, 96472 Rödental-Unterwohlsbach, Grünland zu 1.356 m², abgeleitet aus dem ermittelten Vergleichswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, nach Abzug eines Risikoabschlags, zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2023, auf rund:

8.000,- EUR

(in Worten: achttausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 325 (Froschgrundstraße 15)

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 Coburg von Unterwohlsbach Blatt 672 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 325 der Gemarkung Unterwohlsbach, Froschgrundstraße 15, 96472 Rödental-Unterwohlsbach, Gebäude- und Freifläche zu 556 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2023, auf rund:

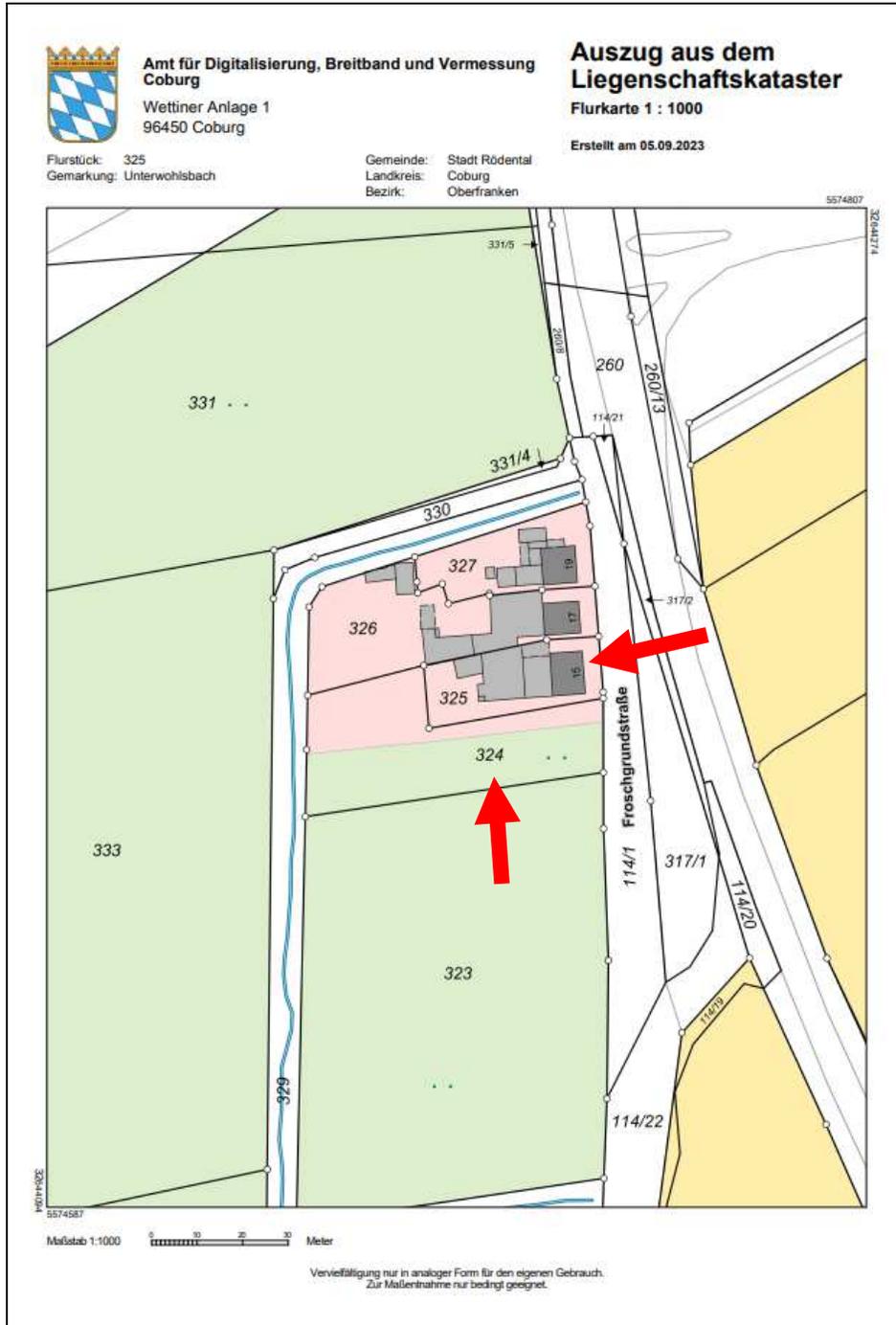
107.000,- EUR

(in Worten: einhundertsiebentausend Euro)

Hinweis: Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Kucheneinbauten, 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
- 3285** Flurstücksnummer
- Zusammengehörnde 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

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		

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Umspannstation
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – **UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 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 Wohnanwesen Fl.Nr. 325 von Süd-Osten



Bild 2: Süd-Ansicht Nebengebäude und Wohngebäude



Bild 3: Ost-Ansicht



Bild 4: Süd-West-Ansicht