



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

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

EXPOSÉ

 Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

AZ: 1 K 69/23; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2024 – des Grundstücks Fl.Nr. 12
der Gemarkung Roth, Am Ansbach 15, 17,
96215 Lichtenfels OT Roth



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 12, Am Ansbach 15, 17, 96215 Lichtenfels-Roth, Gebäude- u. Freifläche zu 0,1745 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes, massives Einfamilienhaus mit unausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. ca. 212,05 m² zzgl. Dachboden; Bj. um 1977</p> <p><u>B) Nebengebäude:</u> eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv- bzw. Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes Einfamilienhaus – Typ: Bauernhaus / abgewohnter, desolater Zustand – mit unausgebauter Dachgeschossetage; EG ca. 64,07 m² zzgl. DG; Bj. unbekannt; vermutlich um 1900 bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet</p> <p><u>C) Scheunengebäude:</u> eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzbauweise) errichtetes Scheunengebäude (Tenne) mit Satteldach; Nfl. EG ca. 86,63 m² zzgl. DG; Bj. unbekannt, vermutlich um 1900 bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet</p> <p><u>D) Stallgebäude:</u> eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzbauweise) errichtetes Stallgebäude; Nfl. EG ca. 116,25 m² zzgl. DG; Bj. um 1965</p> <p><u>E) Mehrzweckgebäude:</u> zweigeschossiges, massives, unterkellertes Mehrzweckgebäude mit Satteldach; Nfl. ca. 115,82 m², 1 Stellpl.; Bj. um 1970</p> <p><u>F) Garagengebäude I:</u> eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes PKW-Garagengebäude mit Pultdach; 1 Kfz-Stellpl. zzgl. Nfl.; Bj. um 1963</p> <p><u>G) Garagengebäude II:</u> eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes PKW-Garagengebäude mit Pultdach; 1 Kfz-Stellpl.; Bj. um 1965</p>
Gewerbebetrieb/e:	Landwirtschaftlicher Betrieb wird ausgeübt
Mieter / Pächter:	keine (lt. Eigentümer)
Maschinen / Betriebseinrichtung:	landwirtschaftl. Maschinen etc. vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> - in Teilbereichen Baumängel, Bauschäden, Restarbeiten vorhanden - z.T. Modernisierungs-/Renovierungsbedarf - z.T. eingeschränkte Raumfunktionalität
Hausverwaltung:	keine
Küche / Zubehör:	Kücheneinbauten (EG Wohnhaus); Zeitwert, geschätzt ca. 6.000,- EUR
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	besteht nicht
Energieausweis:	siehe Anlage
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	15.03.2024
Ertragswert:	236.000,- EUR
Sachwert (marktangepasst):	330.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	330.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 12 als gemischte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 12 befindet, existiert nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 12 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 das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 12 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 12 ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan). Das Gelände des Grundstücks steigt von der Südseite in Richtung Norden an.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 12

Straßen-/Wegefront (südlich):	ca. 48 m
Straßen-/Wegefront (nördlich):	ca. 40 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 36 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 48 m

Baugrund und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 12 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 darüber hinaus keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie des baulichen Bestands hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten, Schadstoffe, Verunreinigungen, Auffüllungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Parasiten,

Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestandes.

Überschwemmungsgefährdung

Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung ist das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 12 befindet, nicht als wassersensibler Bereich eingestuft. Eine Einstufung als Überschwemmungsgebiet ist für das Bewertungsgrundstück nach der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht gegeben.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 12 befindet sich in einem gemischt genutzten Altortbereich und grenzt mit der Südseite an die Straße *Am Ansbach*, eine in diesem Bereich als Ortsdurchgangsstraße fungierende Verkehrsfläche, die mäßig bis zeitweise stärker frequentiert wird. Entlang der nördlichen Grundstücksseite verläuft die Straße *Kirschenschrot*. Die Verkehrsimmissionen sind folglich als überwiegend mäßig bis zeitweise stärker zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Bauordnungsrecht

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

Erschließungszustand

Das Grundstück Fl.Nr. 12 gilt nach Auskunft der Verwaltungsbehörde als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Telefon, Kanal, Wasserversorgung über kommunale Leitung sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs-, Verbesserungsbeiträge bzw. Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 12 ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, Garagen sowie landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut. Das Anwesen, eine landwirtschaftliche Hofstelle, wird zum Wertermittlungsstichtag vom Antragsgegner genutzt. Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Es bestehen für das Bewertungsgrundstück, nach Auskunft der Beteiligten, 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

Bei dem Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes, in konventioneller Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus mit unausgebauter Dachgeschossetage. Das Gebäude ist mit der nördlichen Seite in den Geländehang gebaut und weist auf der Südseite einen ebenerdigen Zugang auf. Das Wohngebäude wurde nach Angaben der vorliegenden Unterlagen um 1977 errichtet.

Gliederung

Der Eingangsbereich des Wohnhauses befindet sich auf der Keller- bzw. Untergeschossebene und ist an der südlichen Gebäudeseite positioniert. Das Wohngebäude weist auf Unter- bzw. Kellergeschossetage einen Windfang- und Flurbereich, einen Hauswirtschaftsraum, ein Zimmer, einen Heizungsraum und einen Öllagerraum auf. Auf der Erdgeschossetage befinden sich ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Esszimmer, eine Küche, ein WC-Raum, eine Speiskammer sowie ein Waschraum. Die Obergeschossetage verfügt über fünf Zimmer, einen Balkon, einen zentral positionierten Flur und ein Badezimmer. Die Dachgeschossetage weist einen unfertigen Ausbau auf. 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 baulichen Bestand festgestellt werden konnten.

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

Fundamente / Gründung: Betonfundamente, Betonbodenplatte

Außenwände: Mauerwerk bzw. Massivwände

Innenwände:	Mauerwerk bzw. Massivwände
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppe/n:	KG-EG: Stahlbeton-Massivtreppe mit Geländer EG-OG: Stahlbeton-Massivtreppe mit Geländer OG-DG: Stahlbeton-Massivtreppe mit Geländer
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	ein zweizügiger Kamin, ein einzügiger Kamin, gemauerte Kaminköpfe
Rinnen, Rohre:	vorwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest mit Massivstufen und Handlauf (hofseitig); Stahlbeton-Balkone mit Fliesenbelag und Metallgeländer; massiver Windfang-Anbau (KG; hofseitig) mit Pultdach

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

Fassade:	vorwiegend Putzfassade, Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	vorwiegend mit Laminatbelag, Holzboden, Kunststein-Belag, PVC-Belag und Fliesenbelag ausgestattet
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag bzw. Paneel-/Holzbrettern verkleidet
Decken / Dachschrägen:	vorwiegend Holz- bzw. Paneelverkleidungen, tlw. verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; z. T. Dekorbalken

Türen / Tore:	Hauseingangstürelement in Holzausführung nebst Glasbausteinseitenteil; innen vorwiegend Holztüren (furniert; tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster mit Kunststoff-Rollo; vereinzelt Glasbausteinfenster, Dachflächenfenster
Heizung:	Beheizung und Warmwassererzeugung mittels Holz-Zentralheizung (Einbau ca. 2019); Pufferspeicher; wandhängende Heizkörper; Kunststoff-Öltanks (in Öllagerraum vorhanden); Anschlussmöglichkeiten für Festbrennstoff-Einzelöfen
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung, tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	KG: Hauswirtschaftsraum verfügt über Bodengully und Küchenanschlüsse EG: Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; Waschraum mit Waschbecken und Waschmaschinenanschlüssen ausgestattet; WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Druckspüler und Waschbecken OG: Badezimmer verfügt über Badewanne, Dusche, Stand-WC mit Druckspüler und Doppelwaschbecken

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile vereinzelt mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Balkongeländer weist lediglich eine Höhe von 87 cm auf (mind. 90 cm erforderlich) – Sicherheitsmangel!
- Wand-, Decken- und Bodenbereiche vereinzelt nutzungsbeansprucht
- Deckenuntersicht sowie Dachschräge im Dachfenster-Bereich mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Verfärbungen, Schimmel-/Stockflecken etc.) behaftet
- Wandputz weist vereinzelt Rissbildungen auf
- Dachgeschossausbau tlw. ausgeführt (Türelemente, Bodenbeläge, Wand-/Deckenbereich etc. ausstehend) - Restarbeiten

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 Bau-

mängel 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 Raumlufte 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, das bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, einfach und im Wesentlichen als zweckmäßig zu beschreiben. Die lichten Raumhöhen im Dachgeschoss mit ca. 2,25 m sowie im Kellergeschoss mit ca. 1,89 m sind als bauhistorische Gegebenheiten einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beurteilen. Das Gebäude weist in Teilbereichen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau auf.

B) Nebengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist als eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes Einfamilienhaus – Typ: Bauernhaus – mit unausgebauter Dachgeschosssetage zu beschreiben. Das Gebäude gliedert sich mit der östlichen Seite an das Wohngebäude (A) an und verfügt auf der Erdgeschoss- und Dachgeschosssetage über einfache Räume, die früher im Wesentlichen zu Wohnzwecken dienten. Das ehemals als Wohnhaus mit integriertem Stall genutzte Gebäude befindet sich in einem abgewohnten und teils desolaten Zustand und wird lediglich in Teilbereichen als Lagergebäude genutzt. Das Nebengebäude wird seit Errichtung des Wohngebäudes (A) um das Jahr 1977 nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt und ist als rückbaubedürftig einzustufen. Hinsichtlich der Raumanordnung wird auf das Grundriss-Schema in der Anlage verwiesen. Das exakte Baujahr des Nebengebäudes ist unbekannt. Das Gebäude wurde nach Angaben vorliegender Unterlagen vermutlich um 1900 bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet.

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

Fundament / Gründung:	Stampf-/Betonfundamente, Betonboden
Außenwände:	Mauerwerk bzw. Massivbauweise, tlw. Holz-Fachwerkkonstruktion mit Ausfachung
Innenwände:	Mauerwerk bzw. Holz-Fachwerkkonstruktion mit Ausfachung
Geschossdecken:	vorwiegend Holzbalkendecken (mit Fehlboden); tlw. Massivdecken bzw. Kappendecken
Treppen:	EG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer DG-Spitzboden: einfache Holzstiege
Dachform:	Satteldach bzw. Frackdach mit Schleppdachgauben
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin, Kaminkopf gemauert und verputzt
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest

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

Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel tlw. abgesetzt
Bodenbeläge:	vorwiegend Holzdielen o. ä., tlw. Terrazzoboden

Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend verputzt (bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet) und gestrichen bzw. tapeziert, tlw. Styroporelemente
Türen / Tore:	Hauseingangstüre in Holzausführung (tlw. mit Glasausschnitt); innen vorwiegend Holztüren (furniert, tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen
Fenster:	unterschiedliche Elemente, tlw. ältere Holzfenster, tlw. Kunststoff- bzw. Holz-Fensterelemente mit Isolierverglasung, z. T. Kunststoff-Rollo, Fensterläden, Glasbausteinfenster, Dachflächenfenster
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputz- bzw. Aufputzinstallation in älterer und einfacher Ausstattung
Heizung:	keine Beheizungsmöglichkeit
Sanitärausstattung:	vereinzelt ältere Wasseranschlüsse; vereinzelt einfache Ausstattung (Badewanne)

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden sowie Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Dacheindeckung etc.) weisen teils markante Witterungsmerkmale auf
- Fassade weist stellenweise Putzschäden (Risse etc.) auf
- diverse Wandbereiche mit erheblichen Feuchtigkeitsmerkmalen (Putzschäden, Absandung des Anstrichs, Schimmel-/Stockflecken etc.) und schadhafte Stellen (herausgebrochenes Gefache etc.) behaftet – vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- Holzbauteile weisen stellenweise Merkmale von Schädlingseinwirkungen auf – statische Überprüfung wird empfohlen
- Haustechnik und Ausbauelemente (Türen, Fenster, Wand-, Boden-, Deckenbereiche, Treppengeländer etc.) stellenweise erheblich schadhaft, verschlissen bzw. erneuerungsbedürftig
- Metallteile / Deckenträger teils mit Korrosionsmerkmalen behaftet
- Dämmung unzeitgemäß bzw. mangelhaft

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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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, technischen Anlagen und 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 Stichtag davon auszugehen, dass der Gebäudebestand den heutigen Anforderungen nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Der Grundrisszuschnitt ist als einfach, baujahrsüblich und eingeschränkt funktional einzustufen. Die Raumfunktionalität ist durch so genannte „gefangene Räume“ bzw. Durchgangszimmer als eingeschränkt in der Funktionalität respektive unzeitgemäß zu beurteilen. Darüber hinaus sind die relativ hohe Steigungshöhe der Treppe zur oberen Etage sowie die geringe lichte Raumhöhe von ca. 1,98 m (DG) bis 2,07 m (EG) als unzeitgemäß zu werten. Eine wirtschaftliche Wertminderung ist daher i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als „stark in die Jahre gekommen“ bzw. desolat, der Zustand des Nebengebäudes als abgewohnt einzustufen. Erheblicher Instandhaltungsrückstau (schadhafte Wand-/Deckenbereiche, Feuchtigkeit an Wänden etc.) sowie Modernisierungsbedarf (veraltete Haustechnik, keine Zentralheizung etc.) prägen zudem das Gebäude. Der vorhandene Wohnstandard des Gebäudes entspricht in keiner Weise den zeitgemäßen Anforderungen. Hierzu sind insbesondere Merkmale wie mangelhafte Isolierung gegen Schall und Feuchtigkeit bzw. unzureichende Wärmedämmung zu nennen. Die bestehende Raumaufteilung („gefangene Räume“, Durchgangszimmer etc.) ist darüber hinaus als einschränkend und unzeitgemäß zu werten. Umfangreiche und kostenintensive Kernsanierungsarbeiten bzw. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wären die Voraussetzung für einen weiteren Bestand. Der Restwert des Gebäudes ist als sehr gering zu beurteilen. Das ehemalige Bauernhaus eignet sich lediglich für simple Lager- und Abstellzwecke.

C) Scheunengebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzbauweise) errichtetes Scheunengebäude (Tenne) mit Satteldach. Das Gebäude grenzt mit der östlichen Seite an das Nebengebäude (B) sowie mit der westlichen Seite an das Stallgebäude (D) an. Das Gebäude weist auf der Erdgeschosssetage einfa-

che Lagerflächen auf. Der Dachboden ist als Heulager konzipiert. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung – so die vorliegenden Unterlagen – um 1900 bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, tlw. Betonbodenplatte
Wände / Stützen:	überwiegend Holzkonstruktion, tlw. Mauerwerk
Geschossdecke:	vorherrschend Holzbalkendecken
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Rinnen, Rohre:	teils Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Gewölbekeller (Teilunterkellerung)

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

Fassade:	vorherrschend Holzschalung
Bodenbelag:	überwiegend Betonboden mit Glattstrich
Wandverkleidung:	überwiegend unverputzte bzw. unverkleidete Wandbereiche
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	überwiegend unverkleidete Deckenbereiche und Dachschrägen
Türen / Tore / Fenster:	zweckmäßige Holztür- und Holztürelemente

Installation: einfache, zweckmäßige Elektroinstallation in Aufputzausführung

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Wand-, Decken- und Bodenbereiche weisen in Teilbereichen Verschleißerscheinungen 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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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, technischen Anlagen und Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und einfach zu beschreiben. Das Gebäude entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen an flexible und moderne Landwirtschaftsgebäude. Das Gebäude eignet sich für simple Abstell- und Lagerzwecke.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, in Teilbereichen als „in die Jahre gekommen“ zu bezeichnen. Der Pflegezustand ist als durchschnittlich bis mäßig zu beschreiben.

D) Stallgebäude

Typ und Baujahr

Das Bauwerk ist als eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzbauweise) errichtetes Stallgebäude mit Satteldach zu beschreiben. Das Stallgebäude grenzt mit der östlichen Seite an das Scheunengebäude (C) an. Das Gebäude verfügt auf der Erdgeschossesetage über eine Nutztierstallung. Der Dachboden wurde zu Heulagerzwecken konzipiert. Das Stallgebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1965 errichtet.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, tlw. Betonbodenplatte
Wände / Stützen:	überwiegend Mauerwerk, teils Holzkonstruktion
Geschossdecke:	Holz- bzw. Massivdecken; tlw. Stahlträger
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	vorherrschend Fassadenputz mit Anstrich, tlw. Holzschalung
Bodenbelag:	überwiegend Betonboden mit Glattstrich
Wandverkleidung:	Stallung vorwiegend verputzt und gestrichen, sonst überwiegend unverputzte bzw. unverkleidete Wandbereiche
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	Deckenuntersicht der Stallung gestrichen, sonst überwiegend unverkleidete Deckenbereiche und Dachschrägenuntersicht
Türen / Tore / Fenster:	zweckmäßige Holztor- und Holztürelemente, Stallfensterelemente

Installation: einfache, zweckmäßige Elektroinstallation in Aufputzausführung; einfache, zweckmäßige Sanitärinstallation (Ausgussbecken im Stallbereich)

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile vereinzelt mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Wand-, Decken- und Bodenbereiche weisen stellenweise Verschleißerscheinungen auf; Wandbereiche weisen teils Verfärbungen, Salpeterflecken o. ä. auf
- Metallteile vereinzelt mit Korrosionsmerkmalen behaftet

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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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, technischen Anlagen und Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachterauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und einfach zu beschreiben. Das Gebäude entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen an flexible und moderne Stallgebäude. Das Gebäude eignet sich für simple Abstell- und Lagerzwecke.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand ist als durchschnittlich zu beschreiben. Die Nutzbarkeit des Gebäudes ist auf Grund der unzeitgemäßen Raumgliederung als eingeschränkt zu beschreiben.

E) Mehrzweckgebäude mit Milchraumanbau

Typ und Baujahr

Das Bauwerk ist als zweigeschossiges, in konventioneller Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Mehrzweckgebäude mit Satteldach zu beschreiben. An die östliche Seite gliedert sich ein in das Gelände gebauter Milchammer-Gebäudetrakt in Massivbauweise, der einfache Nutzräume aufweist und oberseitig als Zufahrt zum Mehrzweckgebäude dient, an. Das Gebäude grenzt mit der südlichen Seite an das Stallgebäude (D). Das Mehrzweckgebäude verfügt auf der oberen Etage über einen integrierten, von der Nordseite aus befahrbaren PKW-Garagenstellplatz sowie einen Raum zum Unterstellen von Landwirtschafts-Maschinen. Die mittlere Etage weist ebenso einen Abstellraum für Maschinen sowie eine Werkstatt auf. Die Kellergeschossetage bein-

hältet Lagerräume. Das Gebäude wurde laut vorliegender Planunterlagen um 1970 errichtet.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, tlw. Betonbodenplatte
Wände / Stützen:	überwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände, teils Holzkonstruktion
Geschossdecke:	Holz- bzw. Massivdecken
Treppen:	Holztreppen (einfache Ausführung)
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	vorherrschend Fassadenputz mit Anstrich, tlw. Putz ohne Anstrich
Bodenbelag:	z. T. Betonboden mit Glattstrich, tlw. Holzbretterboden, Teilbereiche mit Fliesenbelag
Wandverkleidung:	tlw. verputzt und gestrichen bzw. gefliest, sonst vorwiegend unverputzte bzw. unverkleidete Wandbereiche
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	überwiegend unverkleidete Deckenbereiche und Dachschrägenuntersichten; tlw. Anstrich

Türen / Tore / Fenster:	zweckmäßige Holztor- und Holztürelemente, Stallfensterelemente; Glasbausteinfenster
Installation:	zweckmäßige Elektroinstallation in Aufputzausführung (Licht-/Kraftstrom); einfache, zweckmäßige Sanitärinstallation (Urinal, Bodengully)

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile vereinzelt mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Wand-, Decken- und Bodenbereiche weisen stellenweise Verschleißerscheinungen bzw. renovierungsbedürftige Stellen auf
- Wandbereiche mit Feuchtigkeitsmerkmalen behaftet (vermutlich mangelhafte Abdichtung o. ä.)
- Stahlbeton-Decke (Anbau) weist Verschleißerscheinungen 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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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, technischen Anlagen und Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und einfach zu beschreiben. Das Gebäude entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen an flexible und moderne Landwirtschaftsgebäude. Das Mehrzweckgebäude eignet sich für simple Abstell- und Lagerzwecke.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist als solide, der Pflegezustand ist als durchschnittlich zu beschreiben. Die Nutzbarkeit des Mehrzweckgebäudes ist auf Grund der unzeitgemäßen Raumgliederung als etwas eingeschränkt zu beschreiben.

F) Garagengebäude I

Typ und Baujahr

Das Bauwerk ist als eingeschossiges, in konventioneller Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes PKW-Garagengebäude mit leicht geneigtem Pultdach zu beschreiben.

ben. Das Gebäude weist einen von der Westseite aus befahrbaren Stellplatz für einen Schlepper sowie einen Hühnerstall auf. An die Nordseite wurde das Garagengebäude II angebaut. Das Garagengebäude wurde gemäß vorliegender Unterlagen um 1963 errichtet.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente; Betonboden
Wände:	Mauerwerk bzw. Massivwände
Decken-/Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Pultdach, leicht geneigt
Dachdeckung/-abdichtung:	Wellplattendeckung (vermutlich asbesthaltig!)
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Betonierte Rampe (Eingang Hühnerstall)

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade mit Anstrich
Bodenbeläge:	Betonboden mit Glattstrich
Wandverkleidungen/-beläge:	überwiegend verputzt und gestrichen
Deckenverkleidung:	Dachschräge unterseitig mit Holzwolle-Platten verkleidet und verputzt bzw. gestrichen
Türen / Tore / Fenster:	zweckmäßige Holztür- und Holztürelemente, Metallfenster mit Vergitterung bzw. Holzfenster
Elektroinstallation:	Aufputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile vereinzelt mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Wand-, Decken- und Bodenbereiche weisen erhebliche Verschleißerscheinungen sowie tlw. Rissbildungen, Putzschäden und Flecken o. ä. auf
- Fenster und Tür- bzw. Torelemente tlw. nutzungsbeansprucht
- Metallteile tlw. korrodiert
- Deckenuntersicht (Plattenverkleidung) tlw. schadhaft

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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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, technischen Anlagen und Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachterauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und einfach zu beschreiben. Der Stellplatz weist eine unzeitgemäße Länge von lediglich 4,20 m auf. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist daher gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als „in die Jahre gekommen“, der Pflegezustand ist als mäßig zu beschreiben. Das Gebäude weist erheblichen Instandhaltungsrückstau auf.

G) Garagengebäude II

Typ und Baujahr

Das Bauwerk ist als eingeschossiges, in konventioneller Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes PKW-Garagengebäude mit leicht geneigtem Pultdach zu beschreiben. Das Gebäude weist einen von der Westseite aus befahrbaren PKW-Stellplatz auf und wurde an die Nordseite des Garagengebäudes I (F) angebaut. Das Garagengebäude II wurde laut vorliegender Planunterlagen um 1965 errichtet.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fundamente / Gründung: Betonfundamente; Betonboden

Wände:	Mauerwerk bzw. Massivwände
Decken-/Dachkonstruktion:	Stahlbetonkonstruktion (geschalte Platte)
Dachform:	Pulldach
Dachdeckung/-abdichtung:	Stahlbetonplatte ohne Abdichtung o. ä.
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade mit Anstrich
Bodenbeläge:	Betonboden mit Glattstrich
Wandverkleidungen/-beläge:	verputzt
Deckenverkleidung:	unverkleidet
Türen / Tore / Fenster:	Garagen-Metallschwingtor

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile vereinzelt mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Wand-, Decken- und Bodenbereiche weisen stellenweise erhebliche Verschleißerscheinungen auf
- Wandbereiche innen mit Putzschäden bzw. Feuchtigkeitsmerkmalen behaftet – vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- schräg betonierte Deckenplatte ohne Abdichtungsebene; stellenweise Randbereiche des Deckenplattenbetons schadhaft bzw. brüchig (freiliegende Bewehrungseisen erkennbar)
- Metallteile tlw. korrodiert
- Anstrich der Dachrinne erneuerungsbedürftig

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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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, technischen Anlagen und Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

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

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als „in die Jahre gekommen“, der Pflegezustand ist als mäßig zu beschreiben. Das Gebäude weist erheblichen Instandhaltungsrückstau bzw. Renovierungsbedarf auf.

Außenanlagen

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

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Hoffläche ist vorwiegend mit Betonpflaster befestigt. Das Grundstück verfügt über mehrere Geländestützmauern, tlw. mit Geländer, befestigte Bereiche und Gestaltungselemente. Die Wegeflächen sind mit Betonflächen bzw. Betonpflastersteinen angelegt. Die südliche Grundstücksseite ist vorwiegend mit einem Holzzaun auf massivem Sockel nebst Massivpfeilern eingefriedet.

Gesamturteil: Der Außenbereich ist als üblich gepflegt zu beurteilen.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 12

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	236.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	330.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 12 der Gemarkung Roth ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als mäßig bis schwer marktgängig einzustufen. Hervorzuheben sind die große Grundstücksfläche sowie die umfangreiche Wohn- und Nutzfläche. Als nachteilige Kriterien im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Objekts sind der in Teilbereichen bestehende Instandhaltungsrückstau und Modernisierungs- bzw. Renovierungsbedarf anzuführen. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Landwirtschaftsgebäude den heutigen Anforderungen an flexible und zeitgemäße Raumkonzepte nicht gerecht werden. Der Verkehrswert leitet sich aus dem marktangepassten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag mit geschätzt rund 330.000,- EUR zu beziffern.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 12

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 Roth Blatt 1053 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 12 der Gemarkung Roth, Am Ansbach 15, 17, 96215 Lichtenfels-Roth, Gebäude- und Freifläche zu 1.745 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2024, auf rund:

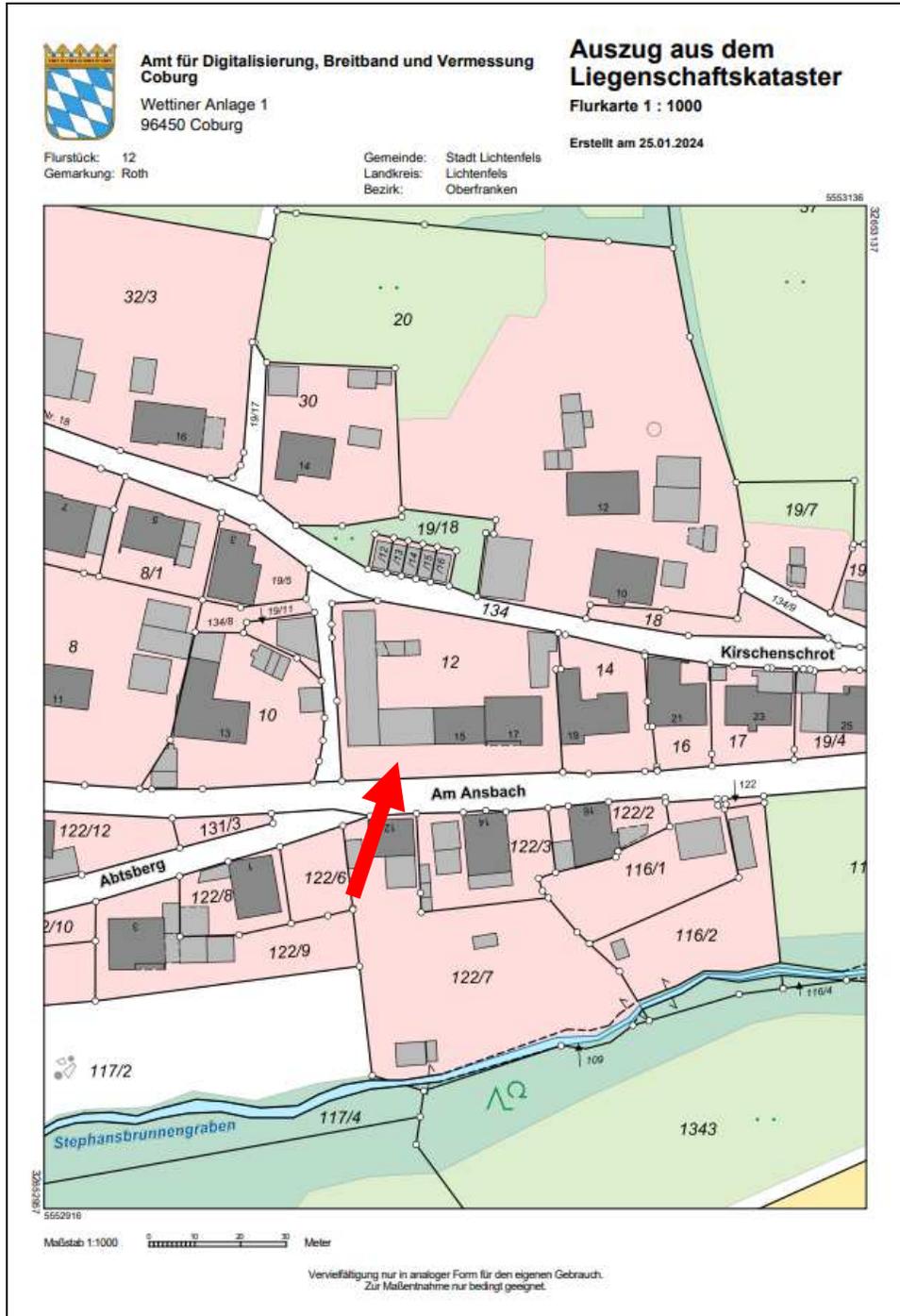
330.000,- EUR

(in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro)

Hinweis: Die 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
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörnde 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
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Antikliches 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		Landwirtschaft Grünland
	Industrie- und Gewerbefläche		Landwirtschaft Grünland
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof		Landwirtschaft Grünland
	Landwirtschaft Ackerland		Landwirtschaft Grünland
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz		Landwirtschaft Grünland
	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://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 Anwesen von Süd-Osten



Bild 2: Süd-Ansicht Gebäude A



Bild 3: Süd-Ansicht Gebäude B



Bild 4: Süd-West-Ansicht Gebäude D und C