

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

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

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

EXPOSÉ

Über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungs-

stichtag 13.12.2024 – des Grundstücks Fl.Nr. 57/2,

Gemarkung Gosberg, Reuther Straße 5,

91361 Pinzberg-Gosberg



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 57/2 der Gemarkung Gosberg, Reuther Straße 5, 91361 Pinzberg-Gosberg, Gebäude- und Freifläche zu 0,0128 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Zweifamilienhaus</u> : grenzseitig stehendes, eingeschossiges, unterkellertes, massives Zweifamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. EG-Whg. ca. 82,32 m ² ; DG-Whg. ca. 70,90 m ² ; zzgl. Nutz-/Nebenflächen (SpiB, KG etc.); Bj. um 1995
Gewerbebetrieb/e:	keine
Mieter / Pächter:	EG-Whg. vermietet (siehe Mietvertrag)
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">- tlw. Baumängel und Bauschäden- östlicher Grundstücksbereich auf Fl.Nr. 57/4 überbaut; Strom-Leitungsverlauf über Fl.Nr. 57/4; Zugang zu Keller über Fl.Nr. 57/4- kein Kfz-Stellplatz- direkte Lage an Ortsdurchgangsstraße- Restzahlung bzw. Abrechnung für Wasserversorgungs-Verbesserungsmaßnahmen noch ausstehend
Küche / Zubehör:	<u>Erdgeschoss-Wohnung (vermietet)</u> Einbauküche und Klimaanlage (Klimagerät) stehen im Mieter-Eigentum <u>Dachgeschoß-Wohnung (genutzt von Schuldnerin)</u> Einbauküche und Einzelofen stehen im Eigentum der Schuldnerin. Kücheneinbauten (DG): Zeitwert überschlägig geschätzt, rd. 2.000,- Euro Einzelofen: ältere Zustand, Zeitwert 0,- EUR Hinweis: Zeitwerte nicht im Verkehrswert enthalten!
Energieausweis:	siehe Anlage des Gutachtens
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	13.12.2024
Ertragswert:	313.000,- EUR
Sachwert:	350.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	350.000,- EUR



Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche, auf der sich das Bewertungsgrundstück Reuther Straße 5 befindet, als gemischte Baufläche (MI – Mischgebiet) aus.

Bebauungsplan

Für das Ortsgebiet, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 57/2 befindet, existiert nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Gemäß der durchgeführten Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) besteht für den baulichen Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 57/2 der Gemarkung Gosberg kein Eintrag in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. Ferner ist zu konstatieren, dass sich das Grundstück Reuther Straße 5 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 57/2 weist einen nahezu rechteckigen Zuschnitt auf. Das Gelände des Grundstücks Reuther Straße 5 fällt von Süd-Westen in Richtung Nord-Osten ab.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 57/2

Straßen-/Wegefront (südöstlich):	ca. 13 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 10 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 13 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Laut Baubeschreibung handelt es sich beim Baugrund um Lehmboden. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 57/2 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten des Eigentümers bzw. der Verfahrensbeteiligten wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und



Boden sowie keine Überprüfungsmaßnahmen des baulichen Bestands bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Überschwemmungsgefährdung

Gemäß der Darstellung im Bayern-Atlas befindet sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 57/2 der Gemarkung Gosberg nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets sowie nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Immissionen

Das Wohnanwesen Reuther Straße 5 befindet sich zentrumsnah, in einem gemischt genutzten Altortbereich des dörflich geprägten Gemeindeteils Gosberg, rund 90 m Luftlinie nordöstlich des Rathauses. Die bauliche Umgebung ist überwiegend durch Wohngrundstücke, gewerblich genutzte Anwesen sowie gemischt genutzte Grundstücke geprägt. Entlang der südöstlichen Grenze des Grundstücks verläuft die Reuther Straße, zugleich Staatsstraße 2236, eine insbesondere von Durchgangsverkehr stark frequentierte Verkehrsfläche. Das Grundstück Reuther Straße 5 liegt insgesamt betrachtet an einer von Verkehrsimmisionen (Fahrzeuglärm-/abgase) erheblich belasteten Stelle innerhalb des Gosberger Ortsgebiets. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Handwerks- und Industriebetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

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 Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 57/2 der Gemarkung Gosberg gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Laut Hinweis der Verwaltungsgemeinschaft ist noch mit einem Kostenbescheid für Verbesserungsbeiträge der kommunalen Wasserversorgung zu rechnen. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungstichtag darüber hinaus keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungstichtag

Das Bewertungsgrundstück Reuther Straße 5, Fl.Nr. 57/2 der Gemarkung Gosberg, ist zum Wertermittlungstichtag nahezu vollständig mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaut. Die Erdgeschosswohnung des Wohngebäudes ist vermietet, die Dachgeschoss-



wohnung wird zum Wertermittlungsstichtag von der Eigentümerin zu Wohnzwecken genutzt.

Überbau

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der östliche Gebäudeteil etwas auf das östlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 57/4 überbaut ist. Es wird in diesem Zusammenhang von einer Duldung ausgegangen. Ergänzend hierzu ist anzuführen, dass der an der Ost-Seite positionierte Kellerzugang lediglich über das Nachbargrundstück Fl.Nr. 57/4 erreicht werden kann. Die Recherche hat ergeben, dass nach Aktenlage derzeit keine entsprechenden Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 57/2 am dienenden Grundstück Fl.Nr. 57/4 bestehen.

Leitungsverläufe

Die Recherche ergab, dass die Stromversorgungsleitung über das östlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 57/4 verläuft. Es besteht nach Aktenlage derzeit keine entsprechende Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks.

Rechtliche Gegebenheiten

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

Gebäude und Außenanlagen

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

Wohngebäude

Gebäudetyp und Baujahr

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehendes, eingeschossiges, unterkellertes, massives Zweifamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage zu beschreiben. Das Wohngebäude wurde gemäß vorliegender Unterlagen um 1995 errichtet.

Gliederung

Der Haupteingang befindet sich an der südlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist zwei Wohneinheiten auf, jeweils auf der Erdgeschoss- und Dachgeschossetage gelegen. Die Erdgeschosswohnung ist als 3-Zimmer-Einheit zu beschreiben und verfügt über einen zentral positionierten Flur, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer sowie einen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die Dachge-



schosswohnung gliedert sich in einen Flurbereich, einen Bad/WC-Raum, ein Kinderzimmer, einen Balkon, ein Schlafzimmer und einen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Der Dachspitzboden ist mittels Raumspartreppe begehbar und eignet sich zu simplen Abstell- und Lagerzwecken. Die Wohnungen sind als abgeschlossene Wohneinheiten im Sinne der Nr. 5 Buchstabe a und b der Allgemeinen Verwaltungs vorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen (AVA) gemäß des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohneigentumsgesetzes (WEG) einzustufen. Im Kellergeschoss sind Nutz- und Nebenräume (Waschen, Haustechnik, Lager etc.) untergebracht. Bezüglich der Raumaufteilung bzw. -anordnung wird auf die Planunterlagen in der Anlage verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand und dem Bestand vorgefunden werden konnten.

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

Fundamente / Gründung: Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte

Außenwände: Mauerwerk bzw. Massivwände (Keller mit Kalksandsteinmauerwerk, EG/DG mit Poroton-Ziegelmauerwerk)

Innenwände: überwiegend Mauerwerk, tlw. Leichtbauweise

Geschossdecken: überwiegend Stahlbetondecken (über KG, EG), Holzbalkendecke (über DG)

Treppen: KG-EG: Stahlbeton-Massivtreppe mit Natursteinbelag und Metallgeländer
EG-DG: Stahlbeton-Massivtreppe mit Natursteinbelag und Metallgeländer
DG-Spitzboden: Holz-Raumspartreppe

Dachform: Satteldach; Schleppdachgauben

Dachkonstruktion: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, gedämmt

Dachdeckung/-abdichtung: Biberschwanzziegeldeckung

Rinnen / Rohre: Metallausführung

Kamin/e: zweizügiger Kamin; Kaminkopf eingeblecht

Besondere Bauteile: auskragende Stahlbeton-Balkonplatte mit Plattenbelag und Geländer; massives Eingangspodium mit Massivstufen und Geländer; Lichtschächte

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

Fassade: überwiegend Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt

Bodenbeläge: vorherrschend Fliesenbelag, Laminatbelag und Natursteinbelag, tlw. Holzboden, PVC-Belag

Wandverkleidung: überwiegend verputzt (bzw. Gipskartonplatten/Trockenputz o.ä.) und gestrichen bzw. tapziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag gestaltet

Deckenverkleidung/Dachschräge: vorwiegend mit Holz- bzw. Paneeldecken verkleidet, Teilbereiche verputzt (bzw. Gipskartonplatten/Trockenputz o.ä.) und gestrichen bzw. tapziert

Innen- und Außentüren: Haustürelement in Holzausführung mit verglastem Seitenteil; innen überwiegend Holztüren (furniert, tlw. mit Glaseinsatz) mit Holzzargen, z.T. Metalltüren

Fenster: vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster; z.T. Rollo; tlw. Einscheiben-Metallrahmenfenster mit Außenbengitter, Dachflächenfenster
(Angabe soweit einsehbar; weitere Angaben nicht möglich)

Sanitär-Installation: KG: Waschküche verfügt über zweckmäßige Waschmaschinenanschlüsse, Ausgussbecken und Bodengully; WC-Raum verfügt über wandhängendes WC
EG-Whg.: Badezimmer mit wandhängendem WC, Dusche, Badewanne und Waschbecken ausgestattet, Küche verfügt über zweckmäßige Anschlüsse
DG-Whg.: Badezimmer mit wandhängendem WC, Badewanne und Waschbecken ausgestattet, Küche verfügt über zweckmäßige Anschlüsse



Heizungssystem:	Öl-Zentralheizung (Fabrikat Buderus, Herstelljahr 1995) für Beheizung und Warmwassererzeugung; Kunststoff-Öltanks; wandhängende Heizkörper; Anschlussmöglichkeiten für Festbrennstoff-Ofen
Elektro-Installation:	überwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung, tlw. Aufputzinstallation;

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Balkongeländer etc.) teils von Witterungs- und Verschleißmerkmalen gekennzeichnet, z.T. Merkmale der Mauerspinne o.ä. an südlicher Fassade erkennbar
- Fassade bzw. Fassadensockel stellenweise mit Rissbildungen, Flecken, Verfärbungen bzw. Putzschäden behaftet
- an Fassaden-, Wand- und Treppenpodestbereichen stellenweise Rissbildungen und Putzschäden etc. erkennbar
- mehrere Türelemente schadhaft bzw. erneuerungsbedürftig
- Wandbereiche weisen stellenweise Feuchtigkeitsmerkmale (Flecken, Absandung des Anstrichs etc.) auf – ggf. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit o.ä.
- Fliesenbelags-Fugen z. T. unfachmännisch bzw. laienhaft ausgeführt

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

Energetische Qualität / Energieausweis

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, das bei einer 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.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.



Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beurteilen. Das Wohngebäude weist vereinzelt Renovierungs- und Modernisierungsbedarf (insb. ältere Öl-Zentralheizung) sowie Instandhaltungsrückstau (insb. Rissbildungen, Feuchtigkeitsmerkmale etc.) auf.

Außenanlagen Fl.Nr. 57/2

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Das Grundstück Fl.Nr. 57/2 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges:

Die kleine nördliche Freifläche ist mit Betonpflaster befestigt. An der südlichen Grundstücksgrenze, in Verlängerung zur Hausfassade, besteht ein Holzzaun.

Gesamturteil:

Die Außenanlage ist zweckmäßig gestaltet.



Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 57/2

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	313.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	350.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 als mäßig bis schwer marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind die solide Bauweise sowie der gepflegte Zustand der Immobilie. Als nachteilige Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit sind der in einzelnen Bereichen reparatur- und renovierungsbedürftige Zustand sowie die direkte Lage an einer stark frequentierten Durchgangsstraße und die daraus resultierende starke Immissionsbelastung anzuführen. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass das Wohnanwesen über keinen Kfz-Stellplatz verfügt und teilweise auf das östlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 57/4 überbaut ist. Zudem steht noch eine Verbesserungsbeitrags-Abrechnung für die Wasserversorgung aus, so der Hinweis der Verwaltungsgemeinschaft Gosberg. Der Verkehrswert für das Wohnanwesen Reuther Straße 5 wird, abgeleitet aus dem Resultat des Sachwertverfahrens, zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 auf rd. 350.000,- EUR geschätzt. Die Marktrecherche hat ergeben, dass die Immobilienpreise ähnlicher bzw. vergleichbarer Objekte in der Gemeinde bzw. Umgebung innerhalb einer Spanne von rd. 2.200,- EUR bis rd. 3.000,- EUR pro Quadratmeter-Wohnfläche liegen. Für das Bewertungsobjekt beträgt der ermittelte Quadratmeterpreis rd. 2.300,- EUR. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der geschätzte Verkehrswert für adäquat erachtet.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 57/2, Reuther Straße 5

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 Forchheim von Gosberg Blatt 1129 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 57/2 der Gemarkung Gosberg, Reuther Straße 5, 91361 Pinzberg-Gosberg, Gebäude- und Freifläche zu 0,0128 ha, abgeleitet aus dem Resultat des Sachwertverfahrens, zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024, auf rund:

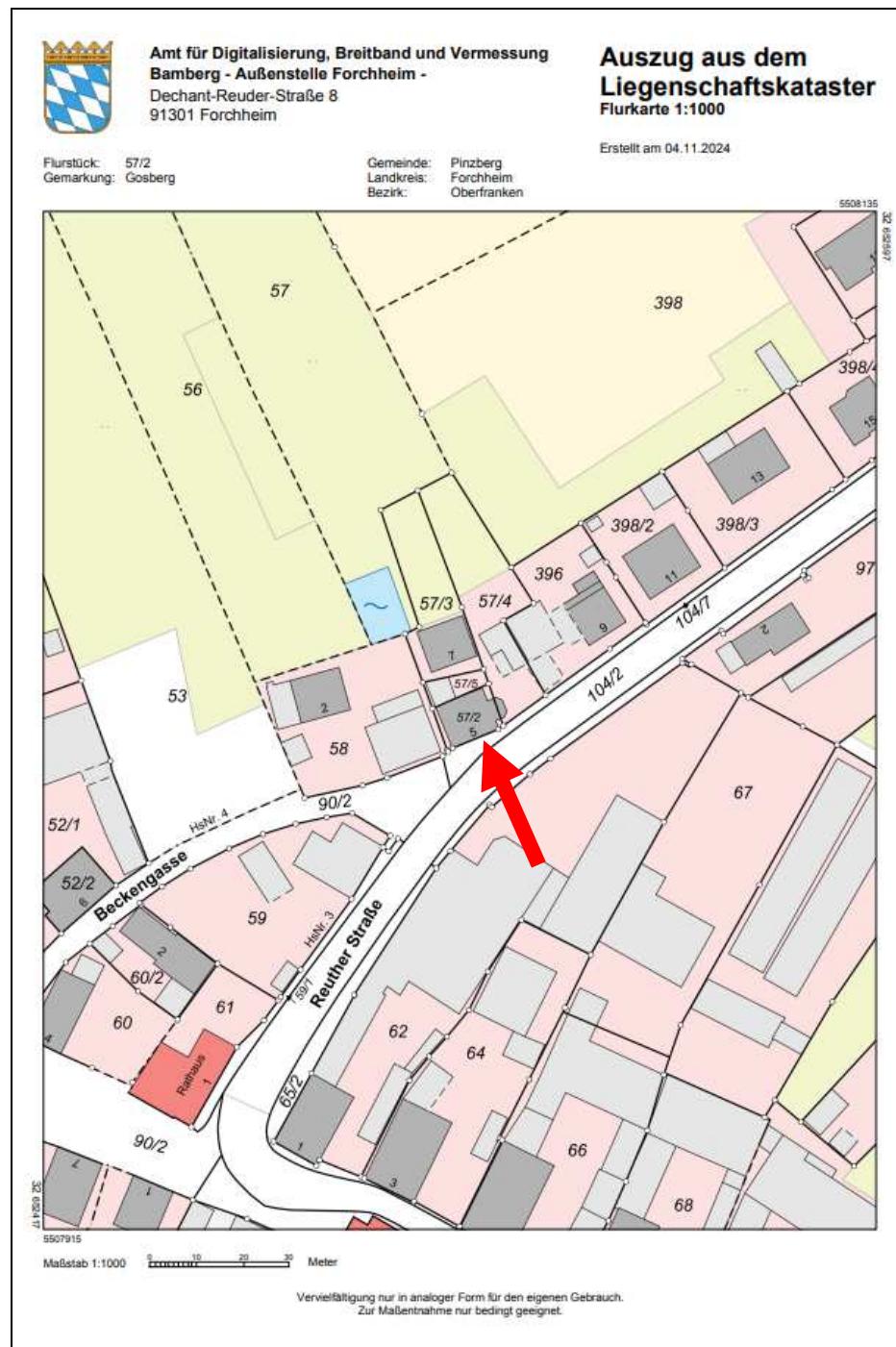
350.000,- EUR

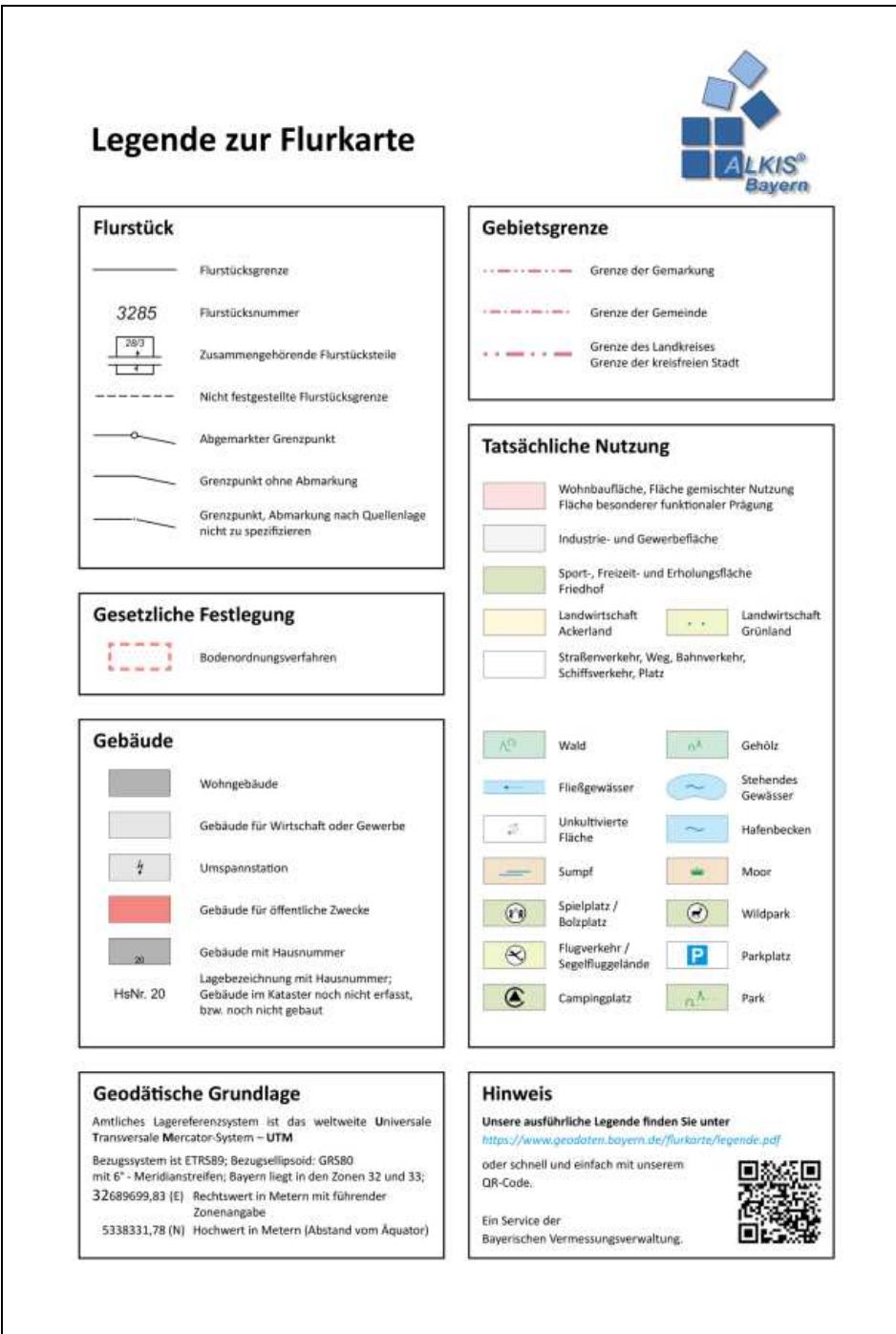
(in Worten: dreihundertfünfzigtausend Euro)



Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)





Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Süd-Osten



Bild 2: Süd-West-Ansicht





Bild 3: Nord-Ost-Ansicht



Bild 4: Nord-Ansicht

