



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

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

EXPOSÉ

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

AZ: 1 K 82/22; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 11.01.2024 – der Grundstücke Fl.Nr. 19, Fl.Nr. 21, Fl.Nr. 1209/1 u. Fl.Nr. 20 der Gemarkung Küps, Melanger 3,
96328 Küps



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstücke Fl.Nr. 19, Fl.Nr. 21, Fl.Nr. 1209/1 u. Fl.Nr. 20 der Gemarkung Küps, Melanger 3 u.a., 96328 Küps
Bewertungsobjekt/e, Beschreibung:	<u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, teilweises unterkellertes Mehrfamilienwohngebäude (4 WE) mit ausgebauter Dachgeschossetage; WE I ca. 52,47 m²; WE II ca. 76,08 m²; WE III ca. 134,82 m²; WE IV ca. 117,61 m²; zzgl. Nfl. KG etc.; Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich 1. BA in der ersten Hälfte des 20. Jh., bauliche Modifikationen bzw. Erweiterungsmaßnahmen um 1962/1963; im Laufe der Zeit diverse bauliche Modifikationen bzw. Teilmodernisierungsmaßnahmen (Kunststoff-Isolierglasfenster, Dacheindeckung neu etc.) durchgeführt <u>B) Garagengebäude:</u> eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit Flachdach (konzipiert als Dachterrasse); 2 Kfz-Stellplätze; Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich erfolgte Errichtung des Garagengebäudes in den 1960er Jahren, ggf. auch früher
Gewerbebetrieb/e:	keine gewerbliche Nutzung
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- Grundstücke Fl.Nr. 19, Fl.Nr. 21, Fl.Nr. 1209/1 u. Fl.Nr. 20 sind zusammen als eine <u>wirtschaftliche Einheit</u> einzustufen – gemeinsame Vermarktung wird empfohlen! - teils Modernisierung- und Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau u. Restarbeiten - Umnutzung der ehemaligen Metzgerei-Räume (EG) zu Wohnräumen vermutlich ohne baubehördliche Genehmigung durchgeführt
Küche / Zubehör:	Kücheneinbauten tlw. älter bzw. ohne nennenswerten Zeitwert, kein werthaltiges Zubehör vorhanden
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft der Behörde
Denkmalschutz:	keine Denkmalschutz-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	11.01.2024

Gesamtes Anwesen (wirtschaftl. Einheit)

Ertragswert:	344.000,- EUR
Sachwert:	367.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	344.000,- EUR
Verkehrswert Fl.Nr. 19	111.000,- EUR
Verkehrswert Fl.Nr. 21	135.000,- EUR
Verkehrswert Fl.Nr. 1209/1	24.000,- EUR
Verkehrswert Fl.Nr. 20	74.000,- EUR
Summe der Verkehrswerte	344.000,- EUR



Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Bewertungsanwesens Melanger 3 als gemischte Baufläche (M) aus. Der südlich angrenzende Ortsbereich ist gemäß Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) klassifiziert.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsanwesen befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab etwaiger Bauvorhanden dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Bewertungsanwesens, bestehend aus den Grundstücken Fl.Nr. 19, Fl.Nr. 21, Fl.Nr. 1209/1 und Fl.Nr. 20 der Gemarkung Küps, 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 Bewertungsanwesen nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Die Form des Bewertungsanwesens Melanger 3 ist als unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Bewertungsanwesens steigt von Nord-Westen in Richtung Süd-Osten an.

Abmessungen des Anwesens

Straßen-/Wegefront (südwestlich):	ca. 32 m
Tiefe (im Durchschnitt):	ca. 13 m
Breite (im Durchschnitt):	ca. 35 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Gemäß Baubeschreibung handelt es sich um ausreichend tragfähigen Baugrund. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für die Grundstücke Fl.Nr. 19, Fl.Nr. 21, Fl.Nr. 1209/1 und Fl.Nr. 20 der Gemarkung Küps 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 Bodenkonta-

mination 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

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für die Grundstücke Fl.Nr. 19, Fl.Nr. 21, Fl.Nr. 1209/1 und Fl.Nr. 20 der Gemarkung Küps keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist der Bereich, in dem sich die Bewertungsgrundstücke befinden, gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht als wassersensibler Bereich klassifiziert.

Immissionen

Das Bewertungsanwesen Melanger 3, bestehend aus den Grundstücken Fl.Nr. 19, Fl.Nr. 21, Fl.Nr. 1209/1 und Fl.Nr. 20 der Gemarkung Küps, befindet sich in einem vorherrschend gemischt genutzten Ortsbereich, östlich der Röthenstraße und rund 350 m südlich des Marktplatzes (siehe Ortsplan in der Anlage). Entlang der Südwestgrenze des Bewertungsanwesens verläuft die Verkehrsfläche Melanger, die vorherrschend als Gebieterschließungsstraße dient. Die angrenzende Verkehrsfläche Melanger wird mäßig bis zeitweise stärker, im Wesentlichen von Anliegern des Gebiets, frequentiert. Das Bewertungsanwesen befindet sich in einem von Verkehrslärm mäßig belasteten Ortsbereich. 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.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Erschließungszustand

Das Bewertungsanwesen Melanger 3, bestehend aus den Grundstücken Fl.Nr. 19, Fl.Nr. 21, Fl.Nr. 1209/1 und Fl.Nr. 20 der Gemarkung Küps, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Gas, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche 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.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsanwesen Melanger 3, bestehend aus den Grundstücken Fl.Nr. 19, Fl.Nr. 21, Fl.Nr. 1209/1 und Fl.Nr. 20 der Gemarkung Küps, ist mit einem freistehenden Mehrfamilienwohnhaus nebst Doppelgarage und Carport bebaut. Die Obergeschosswohnung wird zum Wertermittlungsstichtag vom Schuldner zu Wohnzwecken genutzt. Die Wohneinheiten im Dachgeschoss und im südöstlichen Erdgeschossbereich sind zum Wertermittlungsstichtag leerstehend bzw. ungenutzt. Die Wohneinheit im nordwestlichen Erdgeschossbereich befindet sich im Renovierungs- und Umbaustadium und kann erst nach Fertigstellung ausstehender Restarbeiten sowie Renovierungs-/Erneuerungsmaßnahmen zu Wohnzwecken genutzt werden. Nach Auskunft des Schuldners bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

Abstandflächenübernahme

Gemäß vorliegender Unterlagen wurde für den Anbau des Balkons der Dachgeschosssetage am 12.09.2005 eine Abstandflächenübernahme vom Eigentümer des benachbarten Grundstücks Fl.Nr. 49/2 der Gemarkung Küps erklärt. Ferner wurde in dieser Erklärung vom 12.09.2005 ebenso der Übernahme der erforderlichen Abstandsfläche für eine auf dem Garagengebäude geplante Pergola vom Eigentümer des benachbarten Grundstücks Fl.Nr. 49/2 zugestimmt. Hierzu ist anzuführen, dass die Pergola bislang nicht realisiert wurde.

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, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, teilweises unterkellertes Mehrfamilienwohngebäude mit ausgebauter Dachgeschosssetage. An der nordwestlichen Gebäudeseite gliedert sich das Garagengebäude (B) an. Das Gebäude wurde gemäß vorliegender Bauplanunterlagen in mehreren Bauabschnitten errichtet und diente in der Vergangenheit als Wohn- und Geschäftshaus mit Betriebsstätte und Verkaufsladen eines Metzgereibetriebs. Das exakte Gebäudebau-

jahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung des ersten Bauabschnitts in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher. Bauliche Modifikationen bzw. Erweiterungsmaßnahmen wurden laut vorliegender Planunterlagen bzw. Hinweis des Schuldners um 1962/1963 durchgeführt. Im Laufe der Zeit wurden diverse bauliche Modifikationen bzw. Teilmodernisierungsmaßnahmen (Kunststoff-Isolierglasfenster, Dacheindeckung etc.) durchgeführt.

Gliederung

Die Erdgeschosssetage des Wohngebäudes, die mit der östlichen Seite teils in den Gelände- hang gebaut wurde, verfügt im nordwestlichen Bereich über eine 1½-Zimmer- Wohnung (WE I), die sich in einem unfertigen bzw. renovierungsbedürftigen Zustand befindet. Der südöstliche Bereich der Erdgeschosssetage wurde früher als Metzgerei- betriebstätte mit Ladenverkauf genutzt und in der jüngeren Vergangenheit zu einer 2- Zimmer-Wohnung (WE II) umgenutzt. Erwähnenswert ist hierzu, dass für die Umnut- zung von Gewerberaum in Wohnraum vermutlich bisher keine baubehördliche Ge- nehmigung eingeholt wurde. Im nordöstlichen Bereich der Erdgeschosssetage (Anbau EG) bestehen noch Neben- und Nutzräume, die vom ehemaligen Metzgereibetrieb genutzt wurden. Die Obergeschosssetage weist eine 5-Zimmer-Wohnung mit überdach- ter Terrasse (WE III) auf. Auf der Dachgeschosssetage befindet sich eine 4-Zimmer- Wohnung mit Balkon (WE IV). Die Teilunterkellerung ist von der nordwestlichen Seite aus begehbar und dient zu Haustechnik- und Abstellzwecken (Heizung etc.). Bezüg- lich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung diverse Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächli- chen Gebäudebestand festgestellt werden konnten.

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

Fundament / Gründung:	Betonbodenplatte, Stampf-/Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerk bzw. Massivwände (Bimshohlblock etc.)
Innenwände:	vorwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	Massiv- bzw. Holztreppen
Dachform:	vorwiegend Satteldach (Hauptdach) mit Gauben; tlw. Abwalmung
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl

Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	drei Kamine (gemauerte Kaminköpfe)
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Lichtschächte; Kelleraußentreppe; Terrasse mit Fliesenbelag, Geländer und Überdachung; Überdachungsanbauten (südöstlich u. nordwestlich); Balkon in Holzausführung; massives Eingangspodest mit Massivstufen; auskragende Überdachung (EG – ehemaliges Laden-Schaufenster); Kellergeschoss-Anbau nordöstlich (ehem. Schlachthaus mit Flur etc.)

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade mit Anstrich, tlw. geflieste Fassadenbereiche; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	diverse Bodenbeläge, Holzparkett, Fliesenbelag, Kunststeinplatten, Teppich- bzw. Filzboden, Laminatbelag u. a.
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt (bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet) und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag o. ä. verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorherrschend verputzt bzw. mit Gipskartonplatten (Trockenputz) verkleidet sowie Anstrich bzw. Tapete o. ä.; teils mit Holz- bzw. Paneeldecken und Dekor-Hartschaumdämmplatten verkleidet
Türen / Tore:	Holz-Haustürelement mit Strukturglasausschnitten; Nebeneingangstürelement (EG Whg. südöstlich) in Metallrahmenkonstruktion mit Strukturglas; innen überwiegend Holztüren (unterschiedliche Ausführungen)

Fenster:	überwiegend Fensterelemente in Kunststoff- bzw. Holzausführung mit Isolierverglasung und Rollo; tlw. ältere Holzfenster/Verbundfenster; Glasbaustein-Fenster
Sanitärausstattung:	EG nordwestlich: Sanitärraum verfügt über Dusche, WC und Waschbecken; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf EG südöstlich: Sanitärraum verfügt über Badewanne, Waschmaschinenanschlüsse, WC und Waschbecken; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf OG: Sanitärraum verfügt über Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschlüsse, WC und Waschbecken; Küche mit zweckmäßigen Anschlüssen ausgestattet DG: Sanitärraum verfügt über Dusche, WC und Waschbecken; Zimmer nördlich (lt. Schuldner mit Wasseranschlüssen ausgestattet und als Küche nutzbar) mit zweckmäßigen Anschlüssen ausgestattet Hinweis: keine separaten Verbrauchszähler vorhanden
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Fabrikat Viessmann Bj. 1976; Weishaupt Brenner Bj. 1998); wandhängende Heizkörper; Anschlussmöglichkeit für Kamin-Ofen o. ä. Hinweis: Verbrauchszähler an Heizkörpern vorh.
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung; tlw. Aufputzinstallation Hinweis: separate Verbrauchszähler (lt. Schuldner)

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
- stellenweise Rissbildung am Fliesenbelag der Terrasse OG erkennbar (vermutlich Frostschäden o. ä.)
- Fassade und Fassadensockel weisen stellenweise Rissbildungen, Absandungen des Anstrichs, Flecken, Verfärbungen etc. sowie teils Reparaturstau (Putzschäden, Putzabplatzungen bzw. schadhafte Fliesenverkleidung o. ä.) auf
- z. T. provisorisch verlegte Elektroleitungen
- EG-Whg. nordwestlich im unfertigen bzw. unbewohnbaren Zustand, es steht eine Reihe von Restarbeiten (Decken- und Wandverkleidungen, Bodenbeläge, Ausbauelemente Sanitär etc.) aus
- Ausbauelemente (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Haustechnik etc.) vereinzelt mit Renovierungs- und Erneuerungsbedarf 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, 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 teils eingeschränkte funktional einzustufen. Zwei Räume der Dachgeschoss-Wohneinheit befinden sich nicht innerhalb des Wohnungsabschlusses. Darüber hinaus weist das Gebäude zum Teil so genannte „Durchgangszimmer“ bzw. „gefangene Räume“ auf. Erwähnenswert ist ferner, dass einige lichte Raumhöhen des Gebäudes (z. B. EG-Whg. nördlich ca. 2,18 m, OG-Whg. ca. 2,36 m; Teilkeller hinterer Raum ca. 1,55 m) als etwas niedrig bzw. unzeitgemäß zu beurteilen sind. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) ist daher gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beschreiben. Das Wohngebäude weist in Teilbereichen Restarbeiten (insb. EG), Instandhaltungsrückstand sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (tlw. ältere Sanitärausstattung und Zentralheizungsanlage etc.) auf.

B) Garagengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit Flachdach (Flachdach konzipiert als Dachterrasse). Das Garagengebäude grenzt an die nordwestliche Seite des Wohnhauses und weist auf der Erdgeschossesetage zwei von der südwestlichen Seite aus befahrbare PKW-Stellplätze auf. An die nordwestliche Garagenwand gliedert sich ein Carport in Holzbauweise an. Bezüglich der Grundrissgestaltung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Das Gebäudebaujahr ist

unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung des Garagengebäudes in den 1960er Jahren, ggf. auch früher.

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

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente; Stahlbetonbodenplatte
Wände:	Mauerwerk bzw. Massivwände
Decken-/Dachkonstruktion:	Stahlbeton-Decke (über EG)
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung/-abdichtung:	Bitumenbahnen-Flachdachabdichtung
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Geländer in Metall-Holz-Konstruktion (Absturzsicherung des Flachdachs); Carport-Anbau (nordwestlich) in Holzkonstruktion

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade; Fassadensockel abgesetzt (Fliesenbelag)
Bodenbeläge:	Betonboden, geglättet
Wandverkleidungen/-beläge:	Innenputz
Deckenverkleidung:	gestrichene Betondecke
Türen / Tore / Fenster:	Garagen-Metallschwingtore
Elektroinstallation:	Elektroinstallation in zweckmäßiger Ausführung

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile vereinzelt mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Wandbereiche vereinzelt mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Absandung des Anstrichs, Flecken etc.) behaftet – ggf. mangelhafte bzw. schadhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit

Hinweis: Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängeltgutachten, 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 etc. sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Gesamturteil

Die Bausubstanz des Garagengebäudes ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beschreiben. Vereinzelt besteht Instandhaltungsrückstau (Feuchtigkeitsmerkmalen an Wandbereichen).

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Das Bewertungsanwesen ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen.
Wege und Flächen, Sonstiges:	Die Wegfläche sind teils mit Betonpflaster sowie teils mit einer Asphaltdecke angelegt. Der Hofbereich und die Stellplatzfläche des Carports sind mit einer Asphaltdecke befestigt.
Gesamturteil:	Der Außenbereich ist zweckmäßig angelegt.

Verkehrswert

Marktsituation und Besonderheiten

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsanwesen Melanger 3 in 96328 Küps zum Wertermittlungstichtag als durchschnittlich bis mäßig marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind die umfangreiche Wohnfläche von rd. 380 m² sowie die in der Vergangenheit durchgeführten Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Gebäude in Teilbereichen Restarbeiten und Modernisierungsbedarf sowie eine eingeschränkte Raumfunktionalität aufweist. Die Bewertungsgrundstücke bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit, daher wird eine gemeinsame Vermarktung empfohlen. Der Verkehrswert der Bewertungsobjekte leitet sich entsprechend der Marktgepflogenheiten aus dem ermittelten Ertragswert ab.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 19

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 Kronach von Küps Blatt 2348 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 19 der Gemarkung Küps, Melanger 3, 96328 Küps, Gebäude- und Freifläche zu 140 m², abgeleitet aus dem ermittelten Ertragswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 11.01.2024, auf rund:

111.000,- EUR

(in Worten: einhundertelftausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 21

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 Kronach von Küps Blatt 2348 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 21 der Gemarkung Küps, Melanger 3, 96328 Küps, Gebäude- und Freifläche zu 170 m², abgeleitet aus dem ermittelten Ertragswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 11.01.2024, auf rund:

135.000,- EUR

(in Worten: einhundertfünfunddreißigtausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 1209/1

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 Kronach von Küps Blatt 2348 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 1209/1 der Gemarkung Küps, Am Melanger, 96328 Küps, Freifläche zu 30 m², abgeleitet aus dem ermittelten Ertragswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 11.01.2024, auf rund:

24.000,- EUR

(in Worten: vierundzwanzigtausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 20

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 Kronach von Küps Blatt 2348 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 20 der Gemarkung Küps, Nähe Melanger, 96328 Küps, Gebäude- und Freifläche zu 94 m², abgeleitet aus dem ermittelten Ertragswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 11.01.2024, auf rund:

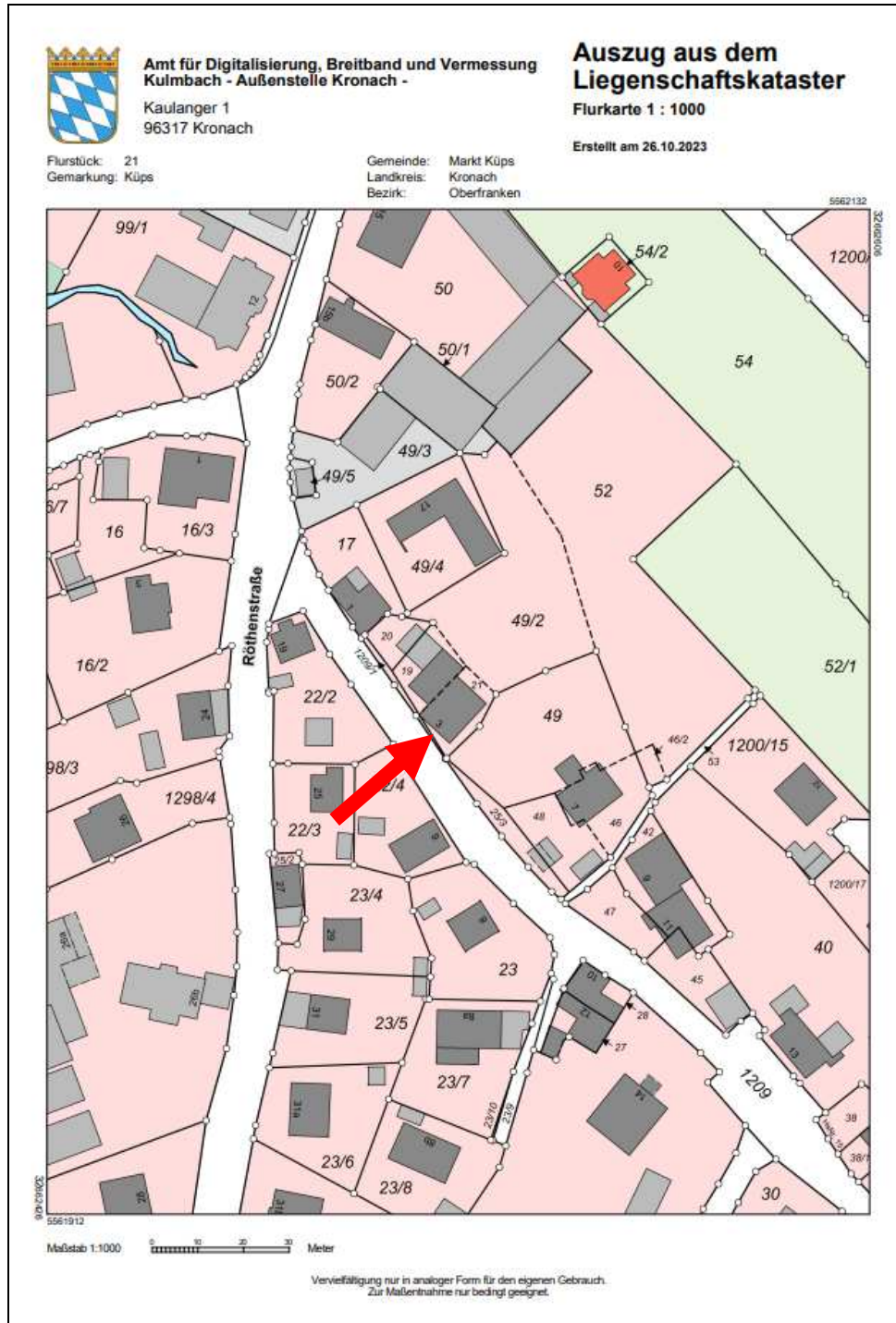
74.000,- EUR

(in Worten: vierundsiebzigttausend 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
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
	Abgemerkter 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

Amtliches Lagerferenzsystem 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)

Gebietsgrenze

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

Tatsächliche Nutzung

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

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

<https://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 Süden



Bild 2: West-Ansicht