Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Daniel Meyer-Rohrbach
von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(zuständige Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken)

Laufamholzstraße 370 | 90482 Nürnberg
Tel 0911 - 54 85 04 10 | Fax 0911 - 54 85 13 91
www.meyer-rohrbach.de | info@meyer-rohrbach.de

Zusammenfassung des

VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTENS

nach § 194 BauGB



Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

91614 Mönchsroth, Hauptstraße 68	
Grundbuch / Gemarkung	Ansbach / Mönchsroth
Band / Blatt	26 / 975
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks	80 / 918 m²
vorhandene Bebauung	- Wohnhaus mit Geschäftsräumen und integrierter Garage - Wohnhaus
Baujahr Wohnhaus mit Geschäftsräumen und integrierter Garage ca.	1976
Baujahr Wohnhaus ca.	vor 1830
Einbau eines russischen Kamins in das Wohnhaus ca.	1954
Verkehrswert (Erinnerungswert) am 19.09.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	1,00 €

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück liegt im Hauptort, an der westlichen Ortsgrenze von Mönchsroth, direkt angrenzend an den Ortsteil Regelsweiler der Gemeinde Stödtlen in Baden-Württemberg. Das Grundstück liegt an der Hauptstraße, einer mäßig bis durchschnittlich frequentierten Ortsverbindungsstraße von Mönchsroth nach Regelweiler. Die Bebauung im östlichen und südöstlichen Umfeld stellt sich in Mönchsroth entlang der Hauptstraße als zum Teil unregelmäßige Altortbebauung mit (ehemaligen) landwirtschaftlichen Haus- und Hofstellen und freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dar. Westlich und südwestlich des Bewertungsgrundstückes befinden sich in Mönchsroth und in dem Ortsteil Regelsweiler überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Nördlich des Grundstücks ist keine Bebauung vorhanden. Hier befinden sich Grünflächen.

Das Grundstück wird im Südwesten vom Gehweg der Hauptstraße aus offen erschlossen. Eine Abgrenzung entlang der Hauptstraße ist nicht vorhanden. Der gesamte südliche Grundstücksbereich vor dem Wohnhaus mit Geschäftsräumen und integrierter Garage ist vollständig mit Schwarzdecke versiegelt. Im Fußbodenbereich befindet sich ein Revisionsschacht. Der südöstliche Grundstücksbereich vor dem kleineren Wohnhaus ist überwiegend als Art Gartenfläche, natürlich gewachsen und wild gewuchert, ausgeführt. Teilweise sind die Außenflächen hier mit Beton versiegelt. Die Zugänglichkeit zum rückwärtigen nördlichen Grundstücksbereich erfolgt an der Westfassade des Wohnhauses mit Geschäftsräumen und integrierter Garage über ein zweiflügeliges Metalltor. Die nachfolgende Zufahrt und Zuwegung im Westen und an der Nordfassade des Wohnhauses mit Geschäftsräumen und integrierter Garage sind in Verbundsteinen versiegelt. An der Nordfassade des Wohnhauses mit Geschäftsräumen befindlichen Garage, auf welcher sich das Schlafzimmer (Eltern) im Obergeschoss befindet, wurde im Norden ein Unterstand angebaut, in Holzkonstruktion, mit Kunststoff-Wellplatten eingedeckt. Der weitere umlaufende Bereich um die zwei Häuser ist im Osten bzw. Südosten vor der Nordfassade des kleineren Wohnhauses überwiegend als Wiese ausgeführt. Weiterhin sind hier mehrere Obstbäume vorhanden. In diesem Gartenbereich steht eine Satellitenschüssel. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein alter Holzschuppen. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt. Die Holzhütte hat ein Pultdach, Eindeckung in Welleternit. Der nördliche Grundstücksbereich stellt sich natürlich gewachsen, überwiegend als Wiese ausgeführt, teilweise mit Busch- und Pflanzwerk sowie zwei größeren Tannen begrünt dar.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:
Das Grundstück liegt in überwiegend dörflich bzw. ländlich geprägter Lage im Hauptort an der Grenze zu Baden-Württemberg. Die Wohnlage ist für die Orts- und Quartiersstruktur als überwiegend mittel zu bezeichnen. Das Grundstück stellt sich in einem insgesamt einfachen, überwiegend vernachlässigten und teilweise rekultivierungsbedürftigen Gesamtzustand dar. Der Außenbereich ist teilweise vermüllt. Es lagern auf dem Grundstück umfangreich Haus- und Unrat sowie Baumaterialien.

Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus mit Geschäftsräumen und integrierter Garage

Das Wohnhaus mit Geschäftsräumen und integrierter Garage wurde in Massivbauweise, voll unterkellert, mit Erdgeschoss, Obergeschoss und - soweit bekannt - ausgebautem Dachgeschoss, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. An der Nordfassade und dem Ostgiebel befindet sich jeweils ein Wasseranschluss. An dem Ostgiebel sind zwei Satellitenschüsseln angebracht. Im Dachgeschoss sind von öffentlichem Grund aus Richtung Süden drei Dachflächenfenster erkennbar. Von dem Antragsteller wurde mitgeteilt, dass es sich um Art Studiofenster handelt, die seitwärts geöffnet werden können. Das Wohnhaus mit Geschäftsräumen wird rückwärtig an der Nordfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Holz mit Drahtglasoberlicht und rechtsseitig feststehendem Drahtglaselement, Blatt in Holz, begangen. Linksseitig ist eine Klingel mit Gegensprechanlage an die Fassade angebracht. Vor der Hauseingangstür ist eine Außentreppe, in Waschbeton ausgeführt, mit Trittstufen in Waschbeton, keine Setzstufen, vorhanden. Linksseitig befindet sich ein Geländer in Holz. Der Hauseingangsbereich ist durch eine Vordachkonstruktion in Holz mit Kunststoffprofilen überdacht.

<u>Kellergeschoss</u>
Im Kellergeschoss befinden sich ein Treppenhausflur, ein Heizraum, ein Öllager, ein Gang/Keller, ein Zwischenflur und zwei Kellerräume.
Die Innentüren sind überwiegend mit Zargen und Blättern in Metall ausgeführt. Die Fußböden sind überwiegend in Estrich ausgeführt. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert. Die Decken sind überwiegend in Ortbeton ausgeführt und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen überwiegend über Kelleroberlichter in Metall, einfach verglast, mit Mäusegitter. Die Elektrik und Haustechnik sind überwiegend auf Putz verlegt. Im Heizungsraum befindet sich die Heizungsanlage (Baujahr 1994) mit Brenner. Der Brenner wurde gemäß Aussage des Antragstellers 2022 erneuert. Im Öllager ist ein eingeschweißter Metallöltank (Baujahr 1977) mit einem Fassungsvermögen von 8.400 Liter vorhanden.

<u>Erdgeschoss (Geschäftsräume)</u>
Im Erdgeschoss befinden sich ein Treppenhausflur, ein Flur, eine Garderobe, ein Ladenraum, ein Aufenthaltsraum, eine Küche und zwei WC.
Die Innentüren sind überwiegend mit Zargen und Blättern in Holz ausgeführt. Die Fußböden sind überwiegend mit Steinzeug und Kunststoffbelag belegt. Die Wände sind überwiegend tapeziert und gestrichen. Im Bereich der ehemaligen Küchenzeile ist ein Fliesenspiegel vorhanden bzw. sind die Wände bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt, darüber tapeziert und gestrichen. In den WC sind die Wände bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt, darüber tapeziert und gestrichen. Die Decken sind überwiegend tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über feststehende Schaufensterelemente, Metall-Isolierglas und einflügelige Holz-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. An Sanitärgegenständen sind zwei Stand-WC und ein Handwaschbecken vorhanden.

Obergeschoss (Wohnung)
Im Obergeschoss befinden sich ein Treppenhausflur, eine Diele/Flur, ein Wohnzimmer, zwei Balkone, ein Esszimmer, eine Küche, ein WC, ein Bad, ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer.
Die Innentüren sind überwiegend mit Zargen und Blättern in Holz ausgeführt. Die Fußböden sind überwiegend mit Textilbelag und Steinzeug bzw. teilweise mit Kunststoffbelag belegt. Die Wände sind überwiegend tapeziert. Im Bereich der Küchenzeile ist ein Fliesenspiegel vorhanden. Im WC sind die Wände bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt, darüber tapeziert. Im Bad sind die Wände raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Decken sind überwiegend mit Holz und Polystyrol-Hartschaumplatten verkleidet bzw. tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen überwiegend über Holz-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt Radiatoren. Im WC sind an Sanitärgegenständen ein Stand-WC und ein Handwaschbecken vorhanden. Im Bad sind an Sanitärgegenständen eine Dusche, eine Badewanne, ein Bidet und ein Waschbecken vorhanden.

Dachgeschoss
Im Dachgeschoss konnte nur der Treppenhausflur begangen werden. Der Fußboden ist in Terrazzo ausgeführt. Die Wände sind tapeziert. Die Decke ist tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über eine Öffnung im Bereich des ehemaligen Dachflächenfensters.

Garage
Die Garage, welche sich an der Nordfassade des Wohnhauses mit Geschäftsräumen befindet, wird über ein Garagentor in Metall erschlossen. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich. Das Garagentor war verstellt.

Gesamteindruck des Wohnhauses mit Geschäftsräumen und integrierter Garage:
Das Wohnhaus stellt sich in einem stark vernachlässigten und überwiegend veralteten Gesamtzustand dar. An den überwiegenden Gewerken sind erhebliche Gebrauchs- und Alterungsspuren, Abnutzungserscheinungen sowie Putz-, Feuchtigkeits- und Schimmelschäden vorhanden. Darüber hinaus befinden sich insbesondere im Treppenhaus massive diagonal und horizontal verlaufende Rissbildungen. Das gesamte Gebäude ist stark verschmutzt bzw. verdreckt und stellt sich überwiegend in einem desolaten Gesamtzustand dar. Sowohl im Innen- als auch Außenbereich ist erheblicher Haus- und Unrat sowie Müll vorhanden. Es ist ein erheblicher Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden. Die ordnungsgemäße laufende Instandhaltung wurde nicht durchgeführt. Zur Fortführung einer zeitgemäßen Nutzung wären umfangreiche und kostenaufwendige Umbau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise, teilunterkellert, mit Erdgeschoss und überwiegend nicht ausgebautem Dachgeschoss, mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanz, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Das Wohnhaus wird rückwärtig vom Gartenbereich aus an der Nordfassade über eine Eingangstür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Isolierglaseinlage, begangen. Vor der Eingangstür ist eine einfache Holztreppe vorhanden. Weiter wird das Wohnhaus an der Südfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Drahtglas-Einlage, begangen. Vor der Hauseingangstür befindet sich ein Podest, massiv ausgeführt, und ein Vordach in Metallkonstruktion mit Kunststoffwellplatten und links- und rechtsseitigem Wetterschutz in Aluminium-Glaskonstruktion. An der Südfassade ist ein Wasseranschluss vorhanden. Ein Fenster an der Südfassade hat Außenläden in Holz.

Teilunterkellerung
Im Bereich der Teilunterkellerung befinden sich ein Gewölbekeller und ein Kellerraum.
Der Fußboden ist natürlich verdichtet. Die Wände und Decke sind in Bruchstein und in Mauerwerk ausgeführt. Die Decken sind teilweise mit Holz verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein offenes Kelleroberlicht.

Erdgeschoss
Im Erdgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Flur, ein Zimmer, eine Küche, ein WC und ein Bad.
Die Innentüren sind überwiegend mit Zargen und Blätter in Holz ausgeführt. Die Fußböden sind überwiegend in Holz ausgeführt und mit Laminat und Textilbelag belegt. Die Wände sind überwiegend verputzt und tapeziert bzw. gestrichen. Die Decken sind überwiegend mit Polystyrol-Hartschaumplatten verkleidet bzw. tapeziert. Die Belichtung und Belüftung erfolgen überwiegend über Holzkastenfenster mit mechanischer Außenjalousie bzw. Holzfenster, einfach verglast. Die Beheizung erfolgt über einen elektrischen Nachtspeicherofen. Im WC ist an Sanitärgegenständen ein Stand-WC vorhanden. Hier befindet sich ein elektrischer Warmwasserboiler. Im Bad ist an Sanitärgegenständen eine Badewanne vorhanden.

Dachgeschoss
Im Dachgeschoss befinden sich ein Flur und zwei Räume.
Die Innentüren sind mit Zargen und Blätter in Holz ausgeführt. Die Fußböden sind überwiegend mit Kunststoffbelag belegt bzw. in Holzkonstruktion ausgeführt. Die Wände und Schrägen sind überwiegend tapeziert. Die Decken sind überwiegend tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein Dachflächenfenster in Metall und ein einflügeliges Holzfenster.

Gesamteindruck des Wohnhauses:
Das Wohnhaus stellt sich in einem stark vernachlässigten und stark veralteten Gesamtzustand dar. An sämtlichen Gewerken sind massive Gebrauchs- und Alterungsspuren, Abnutzungserscheinungen sowie Schäden vorhanden. Das gesamte Gebäude ist stark abgewohnt, verschmutzt bzw. verdreckt und stellt sich in einem maroden Gesamtzustand dar. Es ist erheblicher Haus- und Unrat sowie Müll vorhanden. Die Grundrisssituationen und der Ausstattungsstandard entsprechen nicht den heutigen Ansprüchen an modernes Wohnen. Zur Fortführung einer zeitgemäßen wohnwirtschaftlichen Nutzung wären somit umfangreiche und kostenaufwendige Umbau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nichtzugänglichkeit (teilweise)
Die Garage und das Dachgeschoss des Wohnhauses mit Geschäftsräumen und integrierter Garage konnten nicht besichtigt werden. Eine Zugänglichkeit war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung nicht möglich.
Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden der nicht zugänglichen Räumlichkeiten gemacht werden.
Die Wertermittlung basiert demnach teilweise auf der Aktenlage. Es wird deshalb explizit darauf hingewiesen, dass mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit
Eine Vermietbarkeit an Dritte sowie Marktgängigkeit und Drittverwendungsfähigkeit des Bewertungsgrundstückes in seiner jetzigen Darstellung ist - ohne umfangreiche Umbau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Rekultivierungsmaßnahmen - als äußerst eingeschränkt zu betrachten. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht keine bzw. nur eine sehr geringe Nachfrage.
Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wäre eine Fortführung der Nutzung des Grundstückes im derzeitigen Zustand sowohl mit als auch ohne umfangreiche und kostenaufwendige Umbau-, Modernisierungs-, Sanierungs- und Rekultivierungsmaßnahmen - gegenüber einem Neubau auf dem Grundstück - als wirtschaftlich unrentabel einzustufen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Grundstück im Rahmen einer indizierten Freilegung von den Wohnhäusern geräumt, in seinen Grundzustand zurückgeführt und neu bebaut.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs von Mönchsroth des Amtsgerichts Ansbach, Band 26, Blatt 975, bei der Ermittlung des Verkehrswertes auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Reparatur- und Instandhaltungsstau

Wohnhaus mit Geschäftsräumen und integrierter Garage
Bei dem Ortstermin wurde festgestellt, dass sich das Wohnhaus mit Geschäftsräumen und integrierter Garage im Hinblick auf die laufende ordnungsgemäße Instandhaltung in einem stark vernachlässigten und überwiegend veralteten Gesamtzustand darstellt. An den überwiegenden Gewerken sind erhebliche Gebrauchs- und Alterungsspuren, Abnutzungserscheinungen sowie Putz-, Feuchtigkeits- und Schimmelschäden vorhanden. Darüber hinaus befinden sich insbesondere im Treppenhaus massive diagonal und horizontal verlaufende Rissbildungen. Das gesamte Gebäude ist stark verschmutzt bzw. verdreckt und stellt sich überwiegend in einem desolaten Gesamtzustand dar. Sowohl im Innen- als auch Außenbereich ist erheblicher Haus- und Unrat sowie Müll vorhanden.
Es sind folgende Mängel und Schäden vorhanden:

- An der Nordfassade sind Rissbildungen vorhanden.
- An dem Ostgiebel ist im Bereich des Anbaus im Dachgeschoss eine größere Rissbildung vorhanden.
- An der Südfassade sind teilweise Rissbildungen und Putzschäden vorhanden.
- An dem Westgiebel sind Verschmutzungen und Witterungsschäden vorhanden.
- Kellergeschoss:
  Das Kellergeschoss ist überwiegend mit Haus- und Unrat sowie Müll vollgestellt.
- Kellergeschoss - Treppenhausflur:
  - Im Fußboden-/Wandbereich sind massive Schimmelbildungen vorhanden.
  - Unterhalb des Treppenlaufes vom Erd- zum Kellergeschoss sind Putzschäden vorhanden.
- Kellergeschoss - Heizraum:
  - Die Scheibe des Kelleroberlichtes ist gesprungen.
  - Im Wandbereich sind bis auf einer Höhe von ca. 30 cm Feuchtigkeitsschäden und Ausblühungen vorhanden.
- Kellergeschoss - Gang/Keller:
  Im Wandbereich sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

- Kellergeschoss - Keller 1 (lt. Plan: Keller):
  Umlaufend sind im Wandbereich bis auf eine Höhe von ca. 80 cm massive Feuchtigkeitsschäden und Ausblühungen vorhanden. Weiterhin befinden sich im Wandbereich Aufbrüche. Gemäß Auskunft des Antragstellers wurden hier Leckageortungen vorgenommen.
- Kellergeschoss - Keller 2 (lt. Plan: Keller):
  Im Wandbereich sind umfangreiche Putz- und Feuchtigkeitsschäden sowie Ausblühungen vorhanden.
- Erdgeschoss:
  Das Erdgeschoss ist vollständig mit Haus- und Unrat sowie Müll vollgestellt.
- Erdgeschoss - Geschäftsräume (ehemaliger Frisörladen) - Laden:
  Im Deckenbereich sind massive Feuchtigkeits- und Schimmelschäden sowie Tapetenablösungen vorhanden. Gemäß Aussage des Antragstellers war hier ein Wasserrohrbruch, welcher behoben wurde.
- Erdgeschoss - Geschäftsräume (ehemaliger Frisörladen) - Aufenthaltsraum:
  Im Außenwandbereich sind Rissbildungen vorhanden.
- Obergeschoss:
  Das Obergeschoss ist teilweise mit Haus- und Unrat sowie Müll vollgestellt.
- Obergeschoss:
  Im Treppenaufgang sind im Wandbereich massive diagonal verlaufende Rissbildungen vorhanden.
- Obergeschoss - Treppenhausflur:
  Im Wandbereich sind massive diagonal und horizontal verlaufende Rissbildungen vorhanden.
- Obergeschoss - Wohnung - Balkon:
  - An der Fassade sind massive horizontale Rissbildungen vorhanden.
  - Die Holzverkleidung weist Feuchtigkeitsschäden auf.
- Obergeschoss - Wohnung - Essen:
  Im Wand-/Deckenbereich sind Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen vorhanden.
- Obergeschoss - Wohnung - Kochen:
  Der Fußboden weist Beschädigungen auf.
- Obergeschoss - Wohnung - Eltern (Garagenanbau):
  - Im Wandbereich sind zum Teil Feuchtigkeitsschäden bzw. Gebrauchsspuren und Rissbildungen vorhanden.
  - An der Balkontür ist kein Gurtzug vorhanden.
- Dachgeschoss - Treppenhausflur:
  - Das Dachgeschoss ist im begehbaren Bereich mit Haus- und Unrat sowie Müll vollgestellt.
  - Im Bereich des ehemaligen Dachflächenfensters ist eine behelfsmäßige bzw. notdürftige Verschließung über ein Kunststoffpaneel vorhanden. Hier sind massive Schäden und Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Wohnhaus
Bei dem Ortstermin wurde festgestellt, dass sich das Wohnhaus in einem stark vernachlässigten und stark veralteten Gesamtzustand darstellt. An sämtlichen Gewerken sind massive Gebrauchs- und Alterungsspuren, Abnutzungserscheinungen sowie Schäden vorhanden. Das gesamte Gebäude ist stark abgewohnt, verschmutzt bzw. verdreckt und stellt sich in einem maroden Gesamtzustand dar. Es ist erheblicher Haus- und Unrat sowie Müll vorhanden.
Es sind folgende Mängel und Schäden vorhanden:

- An der Nord- und Südfassade sind massive Mauerwerk-, Putz- und Feuchtigkeitsschäden sowie Putzabplatzungen vorhanden.
- Im Satteldachbereich sind Wölbungen und lose Biberschwanzziegel erkennbar.

- An sämtlichen Gewerken (außen und innen) sind massive Alterungs- und Gebrauchspuren, Schäden und Feuchtigkeitsschäden etc. vorhanden.
- Dachgeschoss - Raum 1 (Kaltraum):
  Im Dachbereich sind Öffnungen vorhanden.

Reparatur- und Instandsetzungskosten
Für den gegebenen Reparatur- und Instandhaltungsstau (ohne Berücksichtigung von Kosten für Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen) würden sich mindestens 250,00 € bzw. 300,00 € je Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) ergeben, was einem Geldwert in Höhe von gerundet ca. 195.000,00 € (149.000,00 € + 48.000,00 €) entspricht.
Aufgrund der teilweise nicht möglichen Besichtigung (Dachgeschoss, Garage) und der damit verbundenen Unsicherheiten ist dieser Wert als Untergrenze der möglichen Reparatur- und Instandhaltungskosten anzusetzen. Die Höhe des Ansatzes muss nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Mängelbeseitigung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind. Aufgrund der nachfolgenden Situation (Freilegung des Grundstücks) werden im Rahmen der Wertfindung keine Kosten für die gegebenen Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten bzw. die Behebung der Mängel und Schäden in Ansatz gebracht.

Freilegung des Grundstücks

Allgemein
Die Freilegung des Grundstücks ist im Wesentlichen aufgrund folgender Sachverhalte angezeigt:
- erheblicher Reparatur- und Instandhaltungsstau (im Verhältnis zum Gebäudeertrag)
- insgesamt veralteter (Wohnhaus mit Geschäftsräumen und integrierter Garage) bzw. stark veralteter (Wohnhaus) Ausstattungsstandard
- insgesamt geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- zeitgemäße und moderne Wohnansprüche werden überwiegend nicht erfüllt
- spezielle Objektart (zwei Wohnhäuser, einmal mit Geschäftsräumen) mit sehr eingeschränkter Marktgängigkeit

Die Behebung der vorhandenen Mängel und Schäden bzw. des Reparatur- und Instandhaltungsstaus zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, ist aufgrund des Missverhältnisses des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen (Gebäudeertrag) zu dem Instandhaltungsstau nicht wirtschaftlich. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach § 194 BauGB wird quasi kein bzw. kaum ein Marktteilnehmer die vorhandenen Gebäude instand setzen und/oder modernisieren. Zudem sind die Marktteilnehmer - insbesondere hinsichtlich der Gebäudeart und -größe, der Grundrissgestaltungen und der Ausstattungsstandards - bestrebt die eigenen Wohnvorstellungen zu realisieren. Diese sind bei den vorhandenen Gebäuden im Wesentlichen vorgegeben und nur durch zeitintensive und kostenaufwendige Umbauten und Sanierungsmaßnahmen an die individuellen Bedürfnisse anzupassen.
Im Rahmen einer indizierten Freilegung ist das Grundstück von den baulichen Anlagen zu räumen, in seinen Grundzustand zurückzuführen und einer Neubebauung zuzuführen.
Nachfolgend wird zur Darstellung des Missverhältnisses des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen (Gebäudeertrag) zur Höhe des Reparatur- und Instandhaltungsstaus die Berechnung des Reinertragsanteils vorgenommen. Die Berechnung erfolgt überschlägig und soll der Plausibilisierung und zur Begründung der angezeigten Freilegung dienen.

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen (Gebäudeertrag)

Wohnhaus

Dem alten Wohnhaus im südöstlichen Grundstücksbereich wird aufgrund des Alters von über ca. 200 Jahren und unter Berücksichtigung des stark vernachlässigten und veralteten maroden Gesamtzustandes mit massiven Gebrauchs- und Alterungsspuren, Abnutzungserscheinungen sowie Schäden an sämtlichen Gewerken kein wesentlicher wirtschaftlicher Zeitwert (Reinertragsanteil der baulichen Anlagen) beigemessen. Das alte Wohnhaus hat das Ende seiner wirtschaftlichen Restnutzungsdauer überschritten und ist überaltert.

Wohnhaus mit Geschäftsräumen und integrierter Garage

Für das Wohnhaus mit Geschäftsräumen ergibt sich bei einem jährlichen Rohertrag in Höhe von 18.282,00 €, Bewirtschaftungskosten in Höhe von ca. 28 % anteilig vom Rohertrag, einem Liegenschaftszinssatz von ca. 4,5 %, einem Bodenwert in Höhe von 26.246,00 € und einer Restnutzungsdauer von geschätzt ca. 30 Jahren ein kapitalisierter Reinertragsanteil in Höhe von 195.047,17 €.

Der gegebene Reparatur- und Instandhaltungsstau für das Wohnhaus mit Geschäftsräumen würde sich mit mindestens ca. 150.000 € darstellen und entspricht somit einem Anteil von ca. 76 % des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen (Gebäudeertrag). Es liegt ein (wirtschaftliches) Missverhältnis vor. Etwaige Modernisierungs- und Sanierungskosten sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Die Behebung des Reparatur- und Instandhaltungstaus würde nur der Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, dienen. Ein zusätzlicher Kostenaufwand für Modernisierungsmaßnahmen von mindestens geschätzt ca. 50.000 € bis 100.000 €, um einen zeitgemäßen und nachhaltigen Standard zu erreichen, übersteigt den Gebäudezeitwert und ist somit realitätsfremd. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Neubebauung des Grundstücks Vorrang eingeräumt. **Im Rahmen einer indizierten Freilegung ist das Grundstück somit von den baulichen Anlagen zu räumen, in seinen Grundzustand zurückzuführen und einer Neubebauung zuzuführen.**

Abriss- und Entsorgungskosten / Rekultivierungskosten Grundstück

Als Abriss- und Entsorgungskosten werden für das Wohnhaus mit Geschäftsräumen und integrierter Garage 25,00 €/m³ Bruttorauminhalt (BRI) und für das alte Wohnhaus 20,00 €/m³ zugrunde gelegt. Zur Rekultivierung des bebaubaren Grundstücksteils (40 % von 918 m² = ca. 367 m²) einschließlich z. B. des Abrisses der Kelleraußentreppe des Wohnhauses wird ein Ansatz von 10,00 €/m² Grundstücksfläche eingestellt. Somit ergeben sich Freilegungskosten in Höhe von ca. 49.257,15 €.

Verkehrswert

Der Freilegungswert (Bodenwert (26.246,00 €) ./. Freilegungskosten (49.257,15 €)) führt mit einem Negativwert (Unwert) von -23.011,15 € zu einem nicht tragbaren Ergebnis. Da kein Grundstückseigentümer zum Negativwert verkaufen würde, ist der Verkehrs-/Marktwert somit als Erinnerungswert mit 1,00 € darzustellen bzw. auszuweisen. Ein zusätzlicher Übernahmepreis ist realitätsfremd.

Zubehör

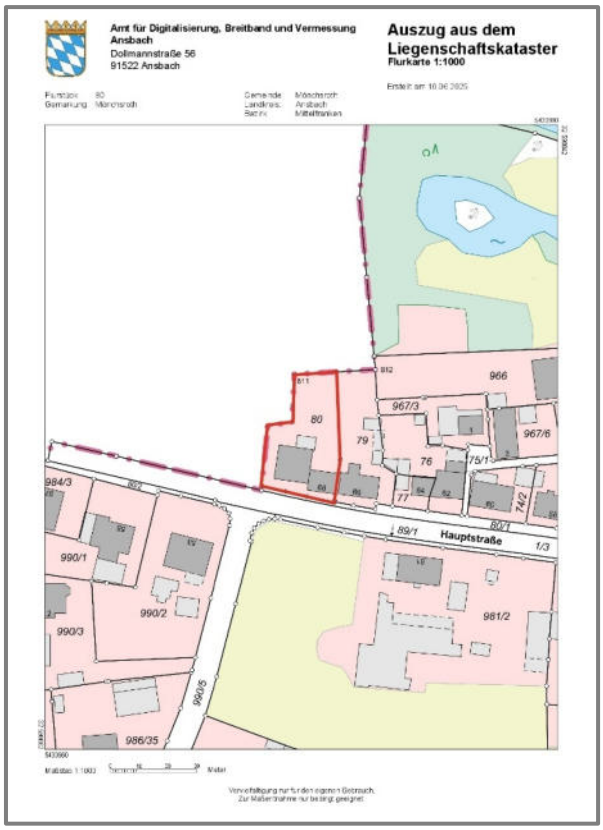
Das vermeintliche Zubehör, die Einrichtungsgegenstände des ehemaligen Friseurladens im Erdgeschoss, wie z. B. Spiegel, Tische und Waschbecken sowie die Küche und der Einbauschrank im Obergeschoss haben keinen Restwert. Die Anschaffungszeitpunkte und Eigentumsverhältnisse sind nicht bekannt.

Nutzung

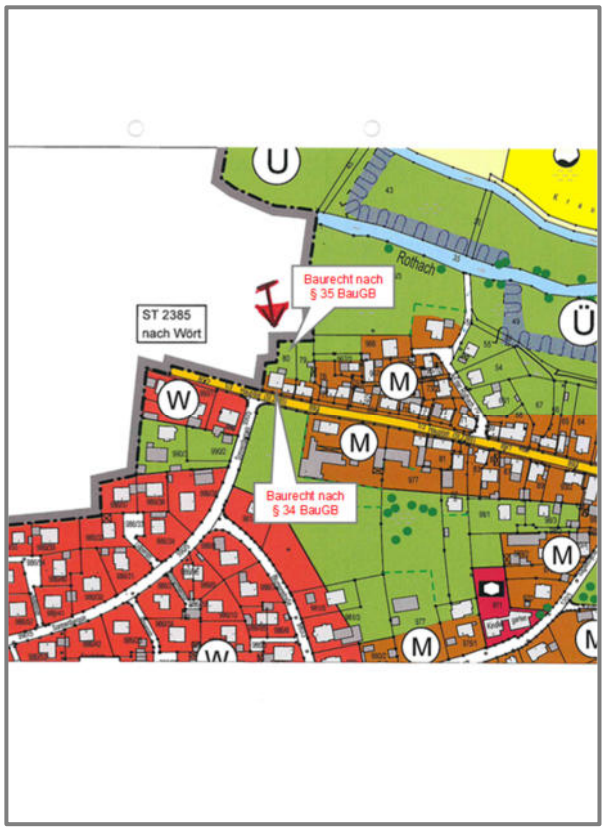
Soweit bekannt, wird das Dachgeschoss des Wohnhauses mit Geschäftsräumen und integrierter Garage von dem Antragsgegner selbst genutzt. Die übrigen Räumlichkeiten sowie das Wohnhaus stehen leer.



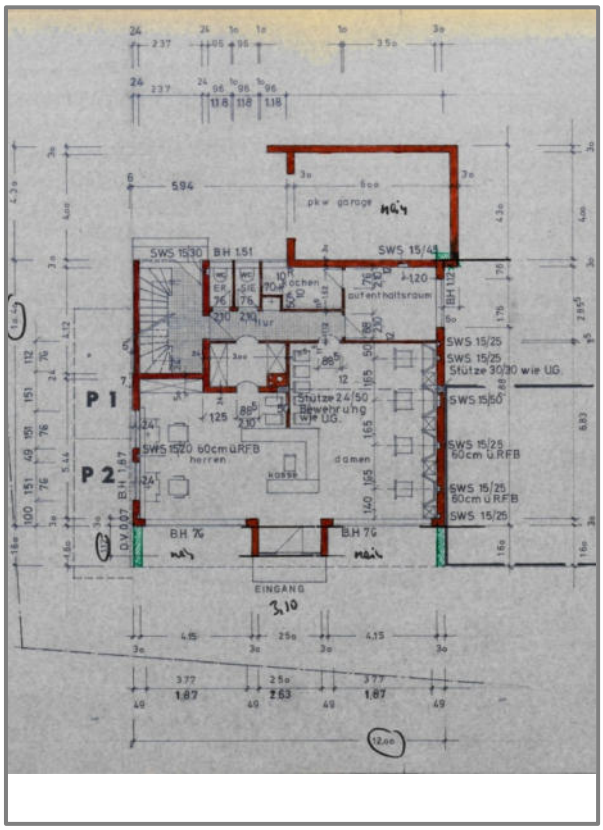
Mikrolage



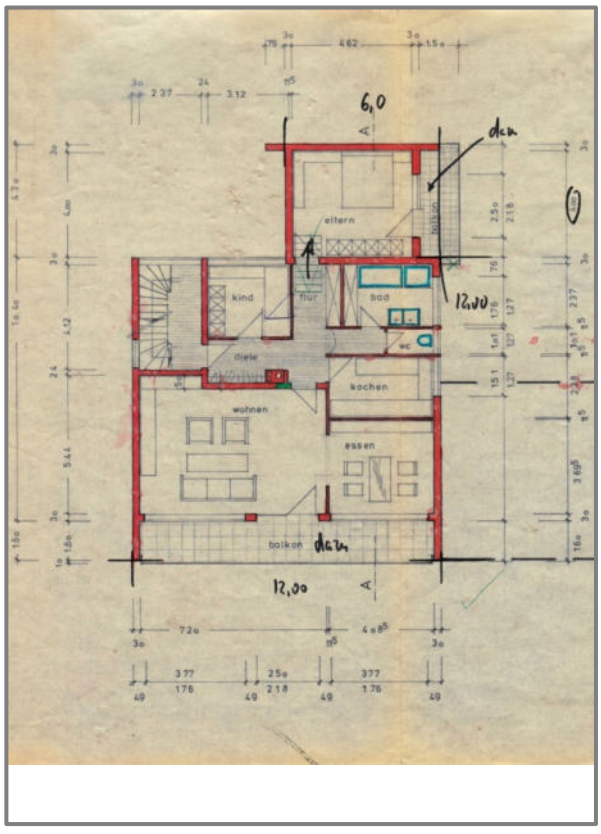
Flurkarte



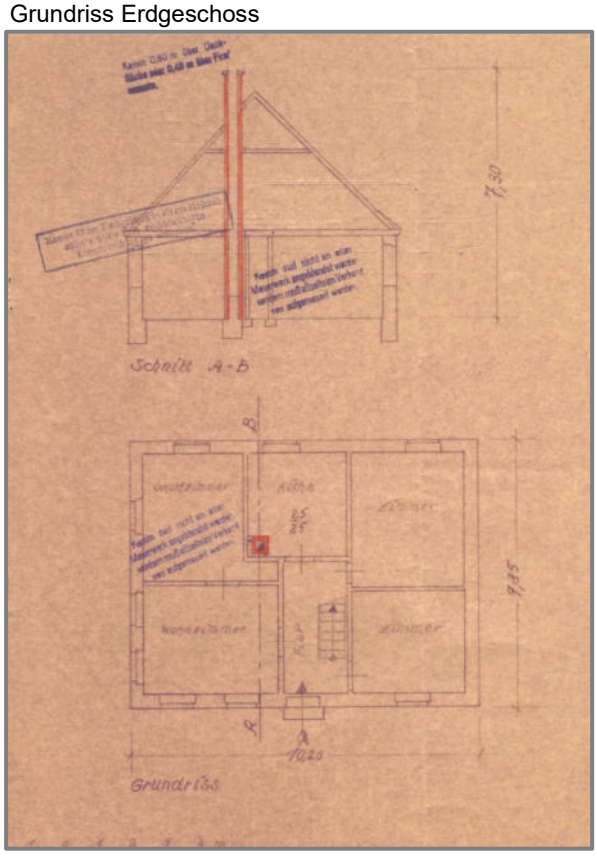
Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Baurecht)



Wohnhaus mit Geschäftsräumen und integrierter Garage
Grundriss Erdgeschoss



Wohnhaus mit Geschäftsräumen und integrierter Garage



Wohnhaus (alt) - Schnitt/Grundriss Erdgeschoss



Zufahrt/Zuwegung im westlichen Grundstücksbereich -
Blick nach Süden



Grundstücksbereich vor der Nordfassade des Wohnhauses mit Geschäftsräumen und integrierter Garage



nördlicher Grundstücksbereich - Blick nach Norden



Holzschuppen an der östlichen Grundstücksgrenze



Wohnhaus mit Geschäftsräumen und integrierter Garage - Ansicht von Nordosten



kleines Wohnhaus - Ansicht von Norden



Kellergeschoss - Keller 2
(Wohnhaus mit Geschäftsräumen
und integrierter Garage)



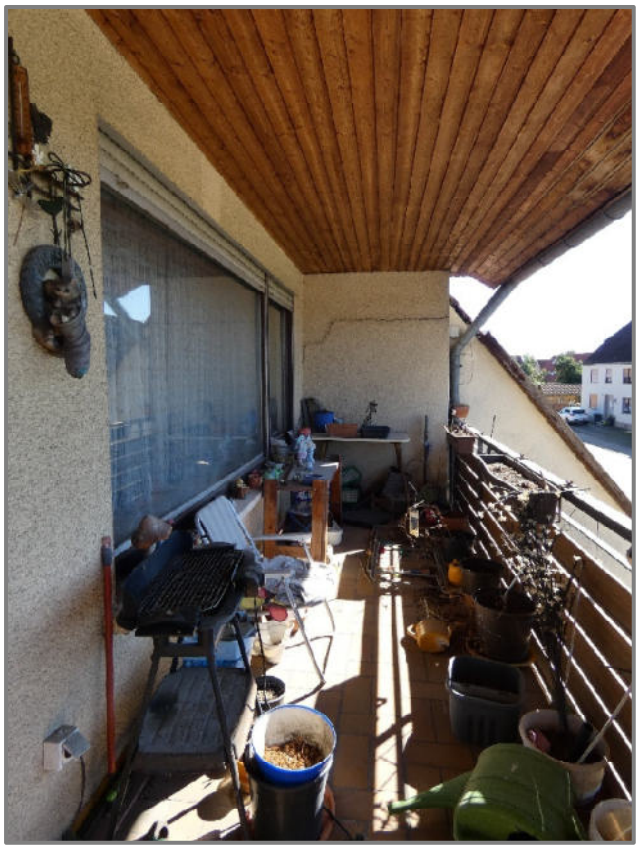
Erdgeschoss - Treppenhaus
(Wohnhaus mit Geschäftsräumen
und integrierter Garage)



Erdgeschoss (Geschäftsräume) - Laden
(Wohnhaus mit Geschäftsräumen und integrierter Garage)



Erdgeschoss (Geschäftsräume) - Laden
(Wohnhaus mit Geschäftsräumen und integrierter Garage)



Obergeschoss (Wohnung) - Balkon
(Wohnhaus mit Geschäftsräumen und integrierter Garage)



Obergeschoss (Wohnung) - Essen
(Wohnhaus mit Geschäftsräumen und integrierter Garage)



Obergeschoss (Wohnung) - Kochen
(Wohnhaus mit Geschäftsräumen und integrierter Garage)



Dachgeschoss - Treppenhausflur
(Wohnhaus mit Geschäftsräumen
und integrierter Garage)



Teilunterkellerung - Gewölbekeller
(kleines Wohnhaus)



Teilunterkellerung - Kellerraum
(kleines Wohnhaus)



Erdgeschoss - Flur
(kleines Wohnhaus)



Erdgeschoss - Zimmer 1
(kleines Wohnhaus)



Erdgeschoss - Bad
(lt. Plan Teil von Küche)
(kleines Wohnhaus)



Dachgeschoss - Flur
(kleines Wohnhaus)



Dachgeschoss - Raum 1 (Kaltboden)
(kleines Wohnhaus)



Dachgeschoss - Raum 2
(teilweise wohnlich ausgebaut)
(kleines Wohnhaus)