



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

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungs-
stichtag 08.03.2024 – des Grundstücks Fl.Nr. 160,
Gemarkung Baunach, Überkumstraße 13,
96148 Baunach



ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsobjekt

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 160 der Gemarkung Baunach, Überkumstraße 13, 96148 Baunach, Gebäude- und Freifläche zu 0,0480 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	A) <u>Wohn- und Geschäftsgebäude</u>: grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, teilweise unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv- und Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes Wohn- und Geschäftshaus – Typ Gaststätte mit zwei Wohnungen – mit unausgebauter Dachgeschossetage und hofseitigem Anbau in zweigeschossiger Bauweise; EG Gastronomie Nfl. ca. 175,09 m²; OG Whg. 1 (östl.) ca. 131,21 m²; OG Whg. 2 (westl.) ca. 54,43 m²; Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich Errichtung Ende des 19. Jahrhunderts bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. auch früher, hofseitiger Anbau, vermutlich Anfang bzw. Mitte des 20. Jahrhunderts errichtet B) <u>Nebengebäude</u>: grenzseitig stehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Lagergebäude mit Pultdach und einer in Mischbauweise (Holzfachwerk- bzw. Holzkonstruktion, tlw. Massivbau) errichteten Freischankfläche, Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Anfang bzw. Mitte des 20. Jahrhunderts
Gewerbebetrieb/e:	EG-Gewerbeeinheit: Gastronomie-Nutzung (Pachtvertrag besteht)
Mieter / Pächter:	EG-Gewerbeeinheit verpachtet OG Whg. 1 östlich: vermietet OG Whg. 2 westlich: vermietet
Maschinen / Betriebseinrichtung:	Gastronomie-Betriebseinrichtung vorhanden Braureibindung besteht
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- vereinzelt Instandhaltungsrückstau und Renovierungs-/Modernisierungsbedarf
Küche / Zubehör:	EG-Gastronomie.: Geschäftsinventar, Kücheneinbauten (inkl. Pizaofen) etc., Zeitwert geschätzt ca. 45.000,- EUR OG-Whg.: Kücheneinbauten, Zeitwert ca. 3.000,- EUR (Zeitwerte nicht im Verkehrswert enthalten)
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung (lediglich Bodendenkmalbereich); kein bauliches Einzeldenkmal lt. Auskunft
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	08.03.2024
Ertragswert:	420.000,- EUR
Sachwert:	442.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	420.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Ortsbereich, in dem das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 160 liegt, als gemischte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 160 befindet, existiert nach Auskunft der Baubehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand nicht als Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalschutzliste aufgeführt ist. Ferner ist zu konstatieren, dass keine Zugehörigkeit zu einem Denkmal-Ensemblebereich gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG besteht. Erwähnenswert ist allerdings der Umstand, dass sich das Grundstück in einem Bodendenkmalbereich (Denkmalnummer: D-4-6031-0238) befindet. Die Beschreibung hierzu lautet: *Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der ehem. befestigten Altstadt von Baunach.*

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 160 weist einen nahezu rechteckigen Zuschnitt auf. Das Gelände des Grundstücks Überkumstraße 13 steigt von der nordöstlichen Seite in Richtung Südwesten geringfügig an.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 160

Straßen-/Wegefront (nordöstlich):	ca. 18 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 25 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 19 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 160 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 Bay-BodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der Eigentümer bzw. 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 Orts-termin 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

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* befindet sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 160 der Gemarkung Baunach nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets bzw. nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das mit einem Gaststättengebäude nebst Anbau und Nebengebäude bebaute Grundstück Fl.Nr. 160 befindet sich in einer Altortlage von Baunach. Die Umgebungsbebauung wird vorherrschend von gemischt genutzten Anwesen dominiert. Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 160 grenzt mit der nordöstlichen Seite an die mäßig bis zeitweise stärker befahrene Überkumstraße, eine Verbindungsachse zwischen der Bahnhofstraße und dem Marktplatz. Das Anwesen liegt insgesamt betrachtet an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) mäßig bis zeitweise stärker belasteten Stelle innerhalb des Baunacher Ortsgebiets. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Handwerks- und Industriebetriebe 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 Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 160 der Gemarkung Baunach gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen 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 nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Überkumstraße 13, Fl.Nr. 160 der Gemarkung Baunach, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Nebengebäuden bebaut. Der im Erdgeschoss des Hauptgebäudes gelegene Gastronomiebereich ist laut vorgelegtem Vertrag zum Wertermittlungsstichtag verpachtet. Gemäß vorliegender Mietverträge sind die zwei im Obergeschosswohnung des Hauptgebäudes gelegenen Wohnungen vermietet.

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:

A) Wohn- und Geschäftsgebäude**Typ und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um ein grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, teilweise unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes Wohn- und Geschäftshaus – Typ Gaststätte mit zwei Wohnungen – mit unausgebaute Dachgeschossetage und hofseitigem Anbau in zweigeschossiger Bauweise. Das exakte Gebäudebaujahr des Wohn- und Geschäftshauses ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Ende des 19. Jahrhunderts bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. auch früher. Der hofseitige Anbau, der an die westliche Seite des Wohn- und Geschäftshauses gebaut ist, wurde vermutlich Anfang bzw. Mitte des 20. Jahrhunderts errichtet. Laut vorliegender Unterlagen wurden Ende der 1960er Jahren diverse bauliche Modifikationen am Gebäudebestand vorgenommen.

Gliederung

Der Eingang zur Gaststätte ist hofseitig positioniert und befindet sich an der südöstlichen Gebäudeseite. Ein Nebeneingang besteht an der südöstlichen Seite des Anbaus. Der auf der Erdgeschossetage bestehende Gastronomiebereich weist einen Gastraum mit rund 42 Sitzplätzen, einen Nebenraum mit rund 32 Sitzplätzen sowie Küche, Sanitär- und Nebenräume auf. Auf der Obergeschossetage befinden sich zwei Wohneinheiten, eine 3-Zimmer-Wohnung im östlichen Teil sowie eine 1-Zimmer-Wohnung im westlichen Teil, einem ehemals als Gästezimmer genutzten Gebäudebereich (Anbau westlich). Die Wohnungen gelten als abgeschlossen im Sinne der Nr. 5 Buchstabe a und b der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen (AVA) gemäß des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohneigentumsgesetzes (WEG). Der Dachboden ist unausgebaut und zu simplen Lagerzwecken nutzbar. Die über eine Kelleraußentreppe begehbare Teilunterkellerung weist zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Gebäudetechnik, Lager etc.) auf. 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 tatsächlichen Gebäudebestand vorgefunden werden konnten.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente bzw. Stampf-/Steinfundamente; Betonboden (z.T.)
Außenwände:	vorwiegend Mauerwerk (Ziegelsteine, Natur- bzw. Bruchsteine, Hohlblocksteine o.ä.), teils Holzfachwerk-Konstruktion mit Ausfachung (Lehm/Stroh, Steine etc.)
Innenwände:	überwiegend Massivbauweise bzw. Mauerwerk, tlw. Holzfachwerk-Konstruktion bzw. Leichtbauweise
Treppen:	EG-OG: Holztreppe mit Holzgeländer OG-DG: einfache Holzstiege DG-Spitzboden: einfache Holzstiege
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Dachform:	Satteldach (Hauptgebäude); geneigtes Dach (Anbau)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung (Hauptgebäude); Wellplattendeckung (vermutlich asbesthaltig! – Anbau)
Kamin/e:	mehrzügiger Kamin mit gemauertem Kaminkopf; Edelstahl-Außenkamin
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Besondere Bauteile:	Windfang-Anbau mit geneigtem Dach und angegliederter Kelleraußentreppe in massiver Konstruktion mit Überdachung, Handlauf und Geländer; Dachterrasse (östlich; Anbau) mit Geländer

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade mit Anstrich; teils Wellplattenverkleidung (südwestlicher Giebel des Hauptgebäudes; ggf. asbesthaltiges Material); z.T. Fenstergewände; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	KG: überwiegend Betonboden bzw. -estrich mit Glattstrich EG: vorwiegend mit Fliesenbelag sowie Vinylbelag ausgestattet, z. T. Betonwerksteinplatten o. ä. OG Wohnungen: vorherrschend mit Fliesenbelag, Laminat- bzw. Vinylbelag, tlw. mit Nadelfilz o. ä. ausgestattet
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt (z. T. Gipskartonplatten / Trockenputz) und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag o. ä. gestaltet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	zahlreiche Paneel- bzw. Holzdeckenverkleidungen, tlw. verputzt (bzw. Trockenputz/Gipskartonplatten) und gestrichen bzw. tapeziert
Türen / Tore:	Eingangstürelement (Gastronomie) in Kunststoffausführung mit Strukturglasausschnitt; innen vorwiegend Holztüren mit Holzzargen (unterschiedliche Ausführungen, tlw. mit Glasausschnitt); z.T. Metalltürelemente
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster, tlw. Glasbausteinfenster, ältere Holzfenster
Sanitärausstattung:	KG: Kühlraum mit Bodengully ausgestattet; KG-Flur mit Wasserhahn ausgestattet EG: Sanitäranlagen mit Waschbecken, Urinalen und wandhängenden WCs mit Unterputzspülkasten ausgestattet; Schank- und Küchenbereiche weisen zweckmäßige Anschlüsse auf OG Whg. östlich: Küche verfügt über zweckmäßige Anschlüsse; Badezimmer weist Badewanne, Dusche, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken und wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten auf OG Whg. westlich: WC-Raum weist Stand-WC mit Druckspüler auf; Küche verfügt über zweckmäßige Anschlüsse; Badezimmer weist Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken auf

Heizung:	Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Zentralheizung (Fabrikat Viessmann; Standort: KG); kellergeschweißte Öltanks; wandhängende Heizkörper; Anschlussmöglichkeiten für Festbrennstoff-Einzelöfen (Pizzaofen EG); Hinweis: keine separaten Verbrauchszähler vorhanden
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung, tlw. Aufputzinstallation

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Fenster etc.) weisen vereinzelt markante Witterungsmerkmale auf
- Fassade stellenweise schadhaft (Abplatzungen des Putzes, Absandung des Anstrichs, Verfärbungen etc.)
- Dachrinnen weisen tlw. erhebliche Korrosionsmerkmale auf, Traufkasten (Holzverkleidung) stellenweise schadhaft (Fäulnis etc.)
- Kellerwände stellenweise mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken, Verfärbungen, Stock-/Schimmelflecken etc.) behaftet – vermutlich mangelhafte bzw. schadhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- Betonstufen der Kelleraußentreppe tlw. mit Abplatzungen o. ä. sowie korrodierte Winkeleisen
- Ausfachungen des Holzfachwerks stellenweise schadhaft bzw. mit Verschleißmerkmalen behaftet
- Fensterlaibungs-/Fenstersturzbereich der östlichen Wohnung OG weist vereinzelt Feuchtigkeitsflecken 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, 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 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 rich-

tet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beurteilen. Die Raumanordnung weist teils so genannte „Durchgangszimmer“ bzw. „gefangene Räume“ auf. Die lichte Raumhöhe des Obergeschosses von teils ca. 2,23 m ist als bauhistorische Gegebenheit 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. Die in jüngerer Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sind als positiv zu werten. In Teilbereichen besteht Instandhaltungsrückstau (Feuchtigkeitsmerkmale an Kellerwänden etc.).

B) Nebengebäude

Typ und Baujahr

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Lagergebäude mit nutzbarem Dachraum zu beschreiben. Eine überwiegend in Mischbauweise (Holzfachwerk- bzw. Holzkonstruktion, tlw. Massivbau) errichtete Freischankfläche gliedert sich an die nordöstliche Seite des Nebengebäudes an. Das exakte Gebäudebaujahr des Nebengebäudes ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Anfang bzw. Mitte des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. auch früher.

Gliederung

Der westliche Gebäudeteil weist auf der Erdgeschoss- und Dachgeschossebene jeweils zweckmäßige Lager- und Abstellflächen auf. Der östliche Gebäudeteil verfügt auf der Erdgeschossetage über eine halboffene Freischankfläche, die Gastronomiezwecken dient. Der darüber liegende Dachboden des östlichen Gebäudeteils ist für simple Lagerzwecke geeignet.

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

Fundamente / Gründung:	Stampf-/Betonfundamente; z. T. Betonboden
Wände / Stützen:	westlicher Teil in Massiv- bzw. Mauerwerksbauweise (Bims o. ä.); östlicher Teil vorherrschend in Holzfachwerk- bzw. zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Treppen:	EG-OG: einfache Holzstiege (westlicher Gebäudeteil)

Geschossdecken:	Massivdecke (über EG westlicher Teil); Holzdecke (über EG östlicher Teil)
Dachform:	Pulldach (westlicher Teil leicht geneigtes Pulldach, östlicher Teil steiles Pulldach)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Wellplattendeckung (westlicher Teil; vermutlich asbesthaltiges Material!); Biberschwanzziegeldeckung (östlicher Teil)
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	westlicher Teil mit gestrichener Putzfassade; straßenseitiger Giebel in Holzfachwerkkonstruktion mit geputztem Gefache; hofseitiger Dachbodenbereich des östlichen Gebäudeteils mit Latten verkleidet
Bodenbeläge:	westlicher Teil weist Betonboden o. ä. mit Glattstrich auf; östlicher Teil im Erdgeschoss mit Betonplatten befestigt; Dachboden des östlichen Teils weist Holzbretterboden auf
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt bzw. gestrichen, Teilbereiche der Freischankfläche mit Holzverschalung (Lamberie) o. ä. gestaltet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend verputzt und gestrichen; z. T. holzverkleidete Decke (Freischankfläche); Dachschrägen unterseitig unverkleidet
Türen / Tore / Fenster:	zweckmäßiges Holztürelement
Elektroinstallation:	vorherrschend 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 weisen teils markante Witterungsmerkmale auf
- Putzfassade bzw. verputztes Gefache vereinzelt schadhaft bzw. renovierungsbedürftig
- Treppenaufgang (westlicher Teil) ohne Geländer bzw. Handlauf

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 Raumlufte ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

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

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beurteilen.

Außenanlagen Fl.Nr. 160

- | | |
|------------------------------|---|
| Ver- und Entsorgungsanlagen: | Das Grundstück Fl.Nr. 160 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen. |
| Wege und Flächen, Sonstiges: | Die Freifläche ist im Wesentlichen als eine mit Betonpflaster befestigte Hoffläche zu beschreiben. Der westliche Hofbereich ist mit einem Metalltor eingefriedet. |
| Gesamturteil: | Die Außenanlage weist einen zweckmäßig gestalteten sowie gepflegten Zustand auf. |

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Fl.Nr. 160

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	420.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	442.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsobjekt Überkumstraße 13 in 96148 Baunach zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind die solide Bauweise, die umfangreiche Wohn- und Nutzfläche von rd. 400 m² sowie die in jüngerer Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Als nachteilige Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit sind der teils bestehende Instandhaltungsrückstau (insb. Feuchtigkeitsmerkmale an Kellerwänden bzw. mangelhafte Abdichtung der Kelleraußenwand) sowie der in Teilbereichen bestehende Modernisierungsbedarf (ältere Zentralheizung etc.) anzuführen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts Fl.Nr. 160 wird, abgeleitet aus dem Resultat des Ertragswertverfahrens, zum Wertermittlungsstichtag 08.03.2024 auf rd. 420.000,- EUR geschätzt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung für adäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 160 der Gemarkung Baunach

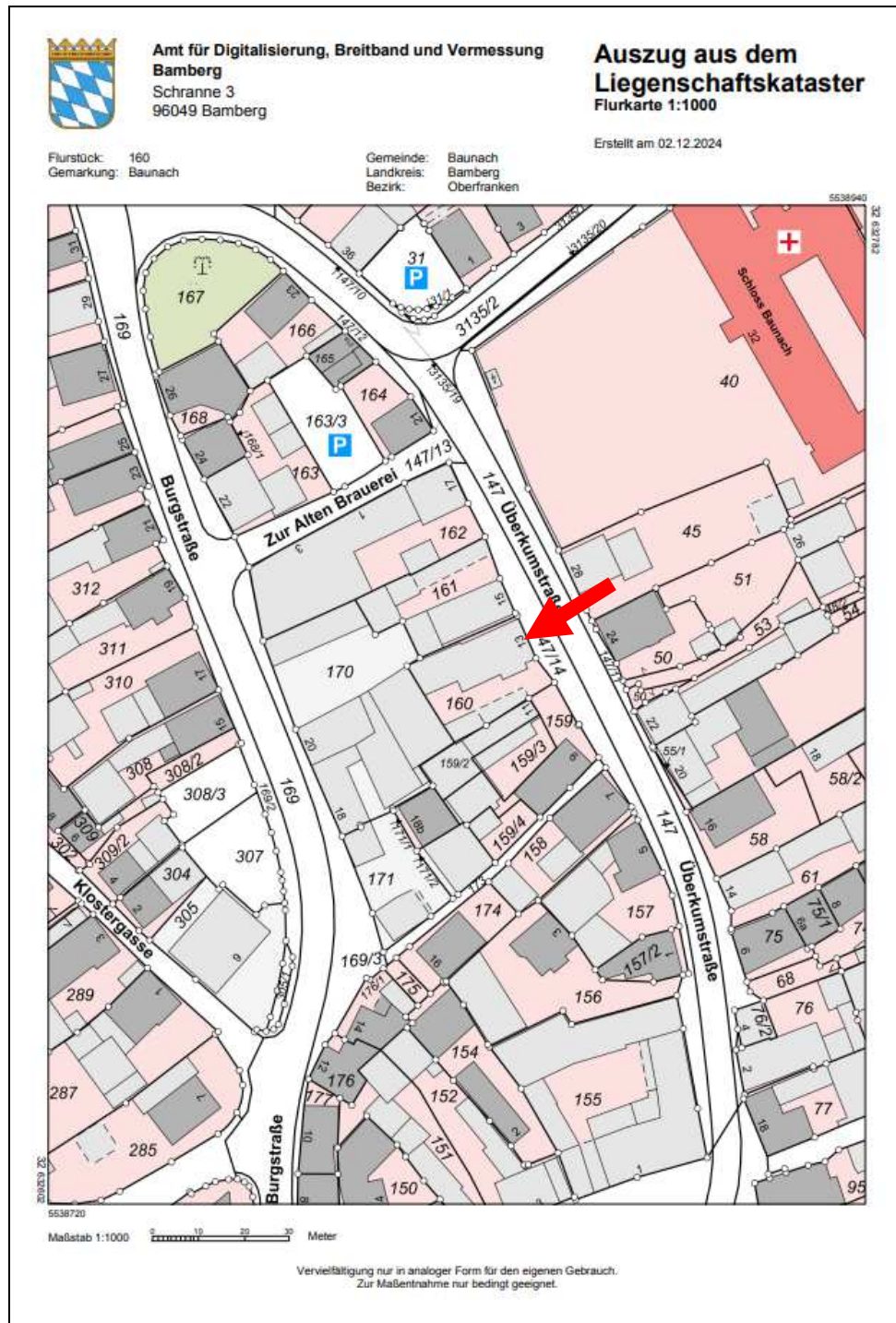
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg von Baunach Blatt 4398 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 160 der Gemarkung Baunach, Überkumstraße 13, 96148 Baunach, Gebäude- und Freifläche zu 0,0480 ha, abgeleitet aus dem Resultat des Ertragswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 08.03.2024, auf gerundet:

420.000,- EUR

(in Worten: vierhundertzwanzigtausend Euro)

7 Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Legende zur Flurkarte



Flurstück

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Zusammengehörende 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
- Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM
 Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80
 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;
 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe
 5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

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://s.bayern.de/ALKIS_Legende
 oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der
 Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Ost-Ansicht des Wohn- und Geschäftshauses



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht des Nebengebäudes



Bild 3: Nord-Ansicht des Nebengebäudes (östlicher Teil)



Bild 4: Süd-Ost-Ansicht des Wohn- und Geschäftshauses (westlicher Teil)