



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 16.01.2025 – des Grundstücks Fl.Nr. 675/2,
Gemarkung Altendorf, Frankenstraße 10 und 10a,
96146 Altendorf



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 675/2 der Gemarkung Altendorf, Frankenstraße 10 und 10a, 96146 Altendorf, Gebäude- und Freifläche zu 0,0955 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>A) Wohngebäude I:</u> freistehendes, eingeschossiges, massives, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss; Wfl. EG ca. 67,21 m² zzgl. Nutz-/Nebenflächen DG, KG; Bj. um 1964/1965 <u>B) Wohngebäude II:</u> freistehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/ Holzfertigbau; Fabrikat/Hersteller OKAL-Fertighaus) unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. EG-DG ca. 104,88 m²; zzgl. Nutz-/Nebenflächen KG; Bj. ca. 1994/1995 <u>C) Garagengebäude:</u> grenzseitig stehende, eingeschossige, nicht unterkellerte, in Massivbauweise errichtete PKW-Doppelgarage mit Satteldach; 2 PKW-Stellplätze; Bj. um 1994/1995
Gewerbebetrieb/e:	keine Gewerbenutzung
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehödl. Beschränk. / Besonderheiten:	- in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau und Modernisierungs-/Renovierungsbedarf - Wohngebäude A: eingeschränkte Raumfunktion (Treppenaufgang zu DG)
Küche / Zubehör:	Kücheneinbauten veraltet, Zeitwert 0,- EUR
Energieausweis:	liegt nicht vor
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	16.01.2025
Ertragswert:	428.000,- EUR
Sachwert:	487.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	487.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Ortsbereich, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 675/2 befindet, als Wohnbaufläche (W) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 675/2 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand des Grundstücks 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 bzw. keine Zugehörigkeit zu einem Bodendenkmalbereich besteht.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück Fl.Nr. 675/2 ist nahezu trapezförmig geschnitten. Das Gelände des Bewertungsgrundstücks steigt von Norden in Richtung Süden etwas an.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 675/2

Straßen-/Wegefront (südwestlich):	ca. 22 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 46 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 21 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Gemäß Baubeschreibung handelt es sich um mittelschweren Boden. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von der Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden 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.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Überschwemmungsgefährdung

Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das Grundstück Fl.Nr. 675/2 der Gemarkung Altendorf nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Eine Einstufung als „wassersensibler Bereich“ ist für das Bewertungsgrundstück, gemäß der Darstellung der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung, nicht gegeben.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 675/2 befindet sich in einer ortsüblichen Wohngebietslage. Die bauliche Umgebung ist von Wohnbebauung, überwiegend von Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern geprägt. Die südwestlich angrenzende Frankenstraße ist als eine vorherrschend von Anliegern frequentierte Wohngebieterschließungsstraße zu beschreiben. Die Bundesautobahn A 73 verläuft rund 250 m nordöstlich des Bewertungsgrundstücks, die Bahnlinie (Streckenabschnitt Bamberg-Nürnberg) rund 150 m südwestlich. Das Grundstück Fl.Nr. 675/2 befindet sich an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) mäßig bis zeitweise stärker belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) oder sonstigen Immissionen 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 zu bewertende Wohngrundstück Fl.Nr. 675/2 der Gemarkung Altendorf 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. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- und Verbesserungsbeiträge bzw. Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Frankenstraße 10 und 10a, ist zum Wertermittlungsstichtag mit zwei freistehenden Einfamilienhäusern nebst Doppelgarage bebaut. Das Wohnanwesen ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt bzw. leer stehend. Erbetene Miet-/Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft der Schuldnervertreterin bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

Rechtliche Gegebenheiten

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen 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) Wohngebäude I (Hs.Nr. 10)

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, massives, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. An die nordwestliche Wohnhausseite gliedert sich das Garagengebäude (Gebäude C) an. Die Errichtung des Wohngebäudes erfolgte laut vorliegender Unterlagen um 1964/1965.

Gliederung

Der Hauseingang befindet sich an der südwestlichen Gebäudeseite. Die Erdgeschosssetage gliedert sich in einen Flur, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Im westlichen Teil der Dachgeschosssetage befinden sich der Treppenaufgang, ein ausgebauter Raum und ein Flur. Der östliche Teil der Dachgeschosssetage ist unausgebaut. Die Kellergeschosssetage zählt mehrere Nutz- und Nebenräume (Waschraum, Lager etc.). Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die Baupläne bzw. Grundriss-Zeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass in Teilbereichen gewisse Abweichungen zwischen dem amtlichen Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand festgestellt werden konnten.

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

Fundament / Gründung: Betonfundamente, Betonbodenplatte

Außenwände: vorherrschend Mauerwerk (Bimssteine, Betonhohlblock o. ä.)

Innenwände:	vorwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände
Geschossdecken:	Filigrandecke (über KG) Holzbalkendecke (über EG)
Treppen:	KG-EG: Massivtreppe mit Handlauf EG-DG: Massivtreppe mit Holzstufen
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, teilweise gedämmt
Dachdeckung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	zwei einzügige Kamine, gemauerte Kaminköpfe
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest mit Massivstufen, Handlauf und Massivbrüstung; Eingangsüberdachung; massive Kelleraußentreppe mit massiver Brüstung; Terrasse mit Waschbetonplatten; Markise

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

Fassade:	überwiegend Putzfassade; südwestliche und Teilbereiche der südöstlichen Seite mit Fassadenplatten (ggf. asbesthaltig) verkleidet; Fassadensockel abgesetzt (Sockel-Verkleidung ggf. asbesthaltig)
Bodenbeläge:	KG weist vorherrschend Betonboden bzw. -estrich mit Glattstrich auf EG/DG vorwiegend mit Fliesenbelag, PVC-Belag und Teppichboden ausgestattet
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag (Sanitär etc.) verkleidet

Decken / Dachschrägen:	vorwiegend Holz- bzw. Paneelverkleidung, tlw. verputzt bzw. gestrichen bzw. tapeziert
Türen / Tore:	Haustüre in Holzausführung; innen überwiegend Holztüren und Holzzargen (z.T. mit Glasausschnitt)
Fenster:	überwiegend Holzverbundfenster; z.T. Rollo; tlw. Dachflächenfenster, Kellerfensterelemente in Metallrahmenausführung mit Einfachverglasung (tlw. mit Außengitter)
Heizung:	Elektro-Heizkörper, Anschlussmöglichkeiten für Einzelöfen; tlw. Räume ohne Beheizung Öltanks mit zentraler Ölversorgung im Keller vorhanden
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung; tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	EG: Badezimmer weist Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Badewanne und Waschbecken auf; Küche verfügt über übliche Anschlüsse Warmwassererzeugung erfolgt mittels Elektroboiler KG: Waschraum mit zweckmäßigen Waschmaschinenanschlüssen ausgestattet

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 erheblichen Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassade, insbesondere Oberputz der nordöstlichen Giebelfassade, erheblich schadhaft; teils Feuchtigkeitsmerkmale, Risse und Putzschäden an Fassadenputz erkennbar
- Kellerwände weisen teils Feuchtigkeitsmerkmale (Putzschäden, Verfärbungen, Abwanderung des Anstrichs, Schimmel- und Stockflecken etc.) auf – vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- Ausbauelemente (Wand-/Deckenverkleidungen, Bodenbeläge etc.) sowie Fenster-/Türelemente teils schadhaft bzw. mit markanten Verschleißmerkmalen behaftet
- Korrosionsmerkmale stellenweise an Metallelementen (Kellerfenster etc.)
- Kamine teils mit Flecken behaftet – ggf. Versottung
- Geländestützmauer der Terrasse (seitlich) brüchig bzw. von Putzschäden etc. gezeichnet
- Kelleraußentreppe ohne Handlauf bzw. Geländer - Sicherheitsmangel

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.

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, einfach und im Wesentlichen als zweckmäßig einzustufen. Die lichte Raumhöhe der Kellergeschossetage von ca. 1,96 m ist als bauhistorische Gegebenheit einzustufen. Der Zugang der zur Dachgeschossetage führenden Treppe führt durch den als „Durchgangszimmer“ fungierenden Bad/WC-Raum und ist somit als einschränkend hinsichtlich der Funktionalität zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist daher gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als mäßig bis unzureichend zu beurteilen. Das Wohngebäude weist in Teilbereichen erheblichen Instandhaltungsrückstau (insb. erhebliche Feuchtigkeitsmerkmale an Kellerwänden, schadhafter Fassadenputz) sowie Modernisierungs-/Renovierungsbedarf (keine Zentralheizung, unzeitgemäße Wärmedämmung etc.).

B) Wohngebäude II (Hs.Nr. 10a)

Typ und Baujahr

Das Bauwerk ist als freistehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/ Holzfertigbau; Fabrikat/Hersteller OKAL-Fertighaus) errichtetes, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage zu beschreiben. Das Wohngebäude wurde nach Auskunft der Beteiligten bzw. den vorliegenden Unterlagen um 1994/1995 errichtet.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der südwestlichen Gebäudeseite. Die Erdgeschossesetage gliedert sich in einen Dielen- und Flurbereich mit Treppenaufgang, eine Speisekammer, eine Küche, ein Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Die Dachgeschossesetage weist einen zentral positionierten Flur, zwei Zimmer und ein Badezimmer auf. Der mit Einschubleiter begehbare Dachspitzboden ist als Kriechboden zu beschreiben und zu simplen Lagerzwecken nutzbar. Die Kellergeschossesetage verfügt über zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Heizungsraum, Abstellraum, Waschraum etc.). Hinsichtlich der Raumaufteilung bzw. -anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass in Teilbereichen gewisse Abweichungen zwischen dem amtlichen Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand festgestellt werden konnten.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente bzw. Stahlbetonbodenplatte
Außenwände:	Kellergeschoss mit Stahlbetonwänden bzw. Mauerwerk o.ä.; Wohngeschosse EG und DG mit OKAL-Holzbaufertigelementen
Innenwände:	Kellergeschoss mit Stahlbetonwänden bzw. Mauerwerk o.ä.; Wohngeschosse EG und DG mit OKAL-Holzbaufertigelementen
Treppen:	KG-EG: Stahlbeton-Massivtreppen mit Fliesenbelag EG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecken (über KG); Holzbalkendecken (über EG, DG)
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, gedämmt bis Kehlbalkendecke
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteindeckung
Kamin/e:	zweizügiger Kamin

Rinnen, Rohre:	Kunststoff- bzw. Metallausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest und Massivstufen mit Fliesenbelag und Geländer; massive Kelleraußentreppe mit keramischem Plattenbelag, massiver Umwehrung und Geländer; Kelleraußentreppe-Überdachung

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

Fassade:	überwiegend Putz-Thermofassade; Teilbereiche (Giebel) mit Holzschalung; Fassadensockel abgesetzt bzw. verkleidet (z.T. unverkleidet)
Bodenbeläge:	Keller: vorherrschend Fliesenbelag EG/DG: überwiegend mit Laminatbelag (bzw. Fertigparkett) und Fliesenbelag ausgestattet
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt (bzw. Trockenputz/Gipskartonplatten o.ä.) und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend mit Holzbrettern bzw. -paneelen verkleidet; tlw. verputzt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten) und gestrichen bzw. tapeziert
Türen / Tore:	Haustürelement in Holzausführung mit Strukturglasausschnitten; innen vorwiegend Holztüren (furniert; z.T. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen; z.T. Metalltürelement (Heizung KG)
Fenster:	vorwiegend Holz-Isolierglasfenster (2-fach verglast) mit Kunststoff-Rollo; tlw. Dachflächenfenster, Kellerfensterelemente (z.T. mit Außengitter)
Sanitärausstattung:	KG: Waschraum weist zweckmäßige Waschmaschinenanschlüsse auf; kleiner Raum mit Sanitär-Rohinstallation (WC, WB) ausgestattet; Tiefbrunnen mit Pumpe EG: Küche weist übliche Anschlüsse auf; Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken ausgestattet

DG: Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Stand-WC mit Aufputzspülkasten ausgestattet

Heizung: Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung (Fabrikat Elco-Klößner; Erstausrüstung); Kunststoff-Öltanks; wandhängende Heizkörper; Anschlussmöglichkeit für Festbrennstoff-Einzelöfen

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 stellenweise mit markanten Witterungsmerkmalen behaftet; Fassadensockel teils unfertig verkleidet
- teils Risse und Putzschäden an Fassadenputz
- Kellerwände weisen erhebliche Feuchtigkeitsmerkmale (Flecken, Verfärbungen, Absandung des Anstrichs etc.) auf – vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- WC (DG) ohne Deckel
- Heizkörper z.T. reparaturbedürftig (Schlafzimmer EG); vordere Verkleidung der Öl-Zentralheizung nicht angebaut
- Ausbauelemente (Wand-/Deckenverkleidungen, Bodenbeläge etc.) sowie Fenster-/Türelemente vereinzelt schadhaft bzw. mit Verschleißmerkmalen behaftet
- Korrosionsmerkmale an der Metalltür (Heizungsraum KG)
- Kellertreppe (innen) ohne Handlauf bzw. Geländer – Sicherheitsmangel
- Kelleraußentreppe ohne Handlauf – Sicherheitsmangel

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, 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, funktional und zweckmäßig zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beurteilen. Das Wohngebäude weist vereinzelt Renovierungs- und Modernisierungsbedarf sowie erheblichen Instandhaltungsrückstau (massive Feuchtigkeitsmerkmale an den Kellerwänden etc.) auf.

C) Garagengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um eine grenzseitig stehende, eingeschossige, nicht unterkellerte, in Massivbauweise errichtete PKW-Doppelgarage mit Satteldach. Das Garagengebäude weist zwei von der südwestlichen Seite aus befahrbare Kfz-Stellplätze auf. Bezüglich der Grundrissgestaltung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Das Garagengebäude wurde nach Auskunft der Beteiligten bzw. den vorliegenden Unterlagen um 1994/1995 errichtet.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, Stahlbeton-Bodenplatte
Wände:	Massivwände bzw. Mauerwerk
Decken-/Dachkonstruktion:	Holzbalkendecke; Stahlträger
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzdachkonstruktion
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteindeckung

Rinnen, Rohre: Metall- bzw. Kunststoffausführung

Besondere Bauteile: --

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

Fassade: vorherrschend Putzfassade mit Anstrich, nordöstliche Fassade unverkleidet (rohbauähnlich); Fassadensockel abgesetzt

Bodenbeläge: Verbundestrich mit Glattstrich

Wandverkleidungen/-beläge: vorherrschend verputzt und gestrichen

Deckenverkleidung: EG-Decke unverkleidet

Türen / Tore / Fenster: Garagen-Schwingtore; Holzfenster, Holztüre

Elektroinstallation: zweckmäßige Elektroinstallation in Aufputz- bzw. Unterputzinstallation

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen z.T. Witterungsmerkmale auf
- nordöstliche Fassade unverkleidet bzw. unverputzt
- Deckenuntersicht (EG) unverkleidet
- Metallträger weist Korrosionsmerkmale auf
- Fenster-/Türleibungen nicht eingeputzt
- Feuchtigkeitsflecken an Holzschalung der Garagentore

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 res-

pektive 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 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. In Teilbereichen bestehen Restarbeiten und Renovierungsbedarf.

Außenanlagen Fl.Nr. 675/2

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 675/2 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche ist als Ziergarten mit Rasen und Pflanzbestand (Bäume, Büsche etc.), Zierelementen (Gartenteich etc.), Pflanzbeeten, Gewächshaus, Gartenhäuschen sowie Geländestützmauern angelegt. Straßenseitig ist das Grundstück mit einem Holzscherezzaun auf massivem Sockel, Metalltürchen und Metalltor an Massivpfeilern eingefriedet. Entlang der südwestlichen Grundstücksseite verläuft eine Grenzmauer. Die Hoffläche ist überwiegend mit Kies bzw. Schotter angelegt, teils bestehen mit Betonpflasterplatten bzw. Betonpflastersteinen befestigte Wegeflächen.

Gesamturteil: Die Außenanlage ist zweckmäßig gestaltet. Es besteht erheblicher Pflegerückstand.

Verkehrswert**Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 675/2**

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	428.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	487.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt Frankenstraße 10 und 10a in 96146 Altendorf ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit und Gebäudekonstellation zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2025 als durchschnittlich bis mäßig marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind die nachgefragte Lage und die große Grundstücksfläche von 955 m². Als Besonderheit ist anzuführen, dass das Wohnanwesen zwei freistehende Einfamilienhäuser aufweist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine Teilung des Grundstücks in zwei einzelne Einfamilienhausgrundstücke grundsätzlich realisierbar ist, jedoch insbesondere entsprechende Grunddienstbarkeiten (Ver- und Entsorgungsleitungsrechte, Geh- und Fahrrechte etc.) zu regeln sind. Weiterhin ist anzuführen, dass es sich beim Wohngebäude II (Hs.Nr. 10a) um ein Fertighaus (EG/DG: Holzbau-Wandelemente) handelt. Als nachteilige Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit sind der in Teilbereichen modernisierungsbedürftige Zustand (keine Zentralheizung in Haus Nr. 10, unzeitgemäße Badezimmer-/Sanitärausstattung etc.) sowie der bestehende Reparaturstau (erhebliche Feuchtigkeitsmerkmale an den Kellerwänden etc.) anzuführen. Der Verkehrswert für das Wohnanwesen Frankenstraße 10 und 10a wird, abgeleitet aus dem Resultat des Sachwertverfahrens, zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2025 auf rd. 487.000,- EUR geschätzt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der geschätzte Verkehrswert für adäquat erachtet.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 675/2

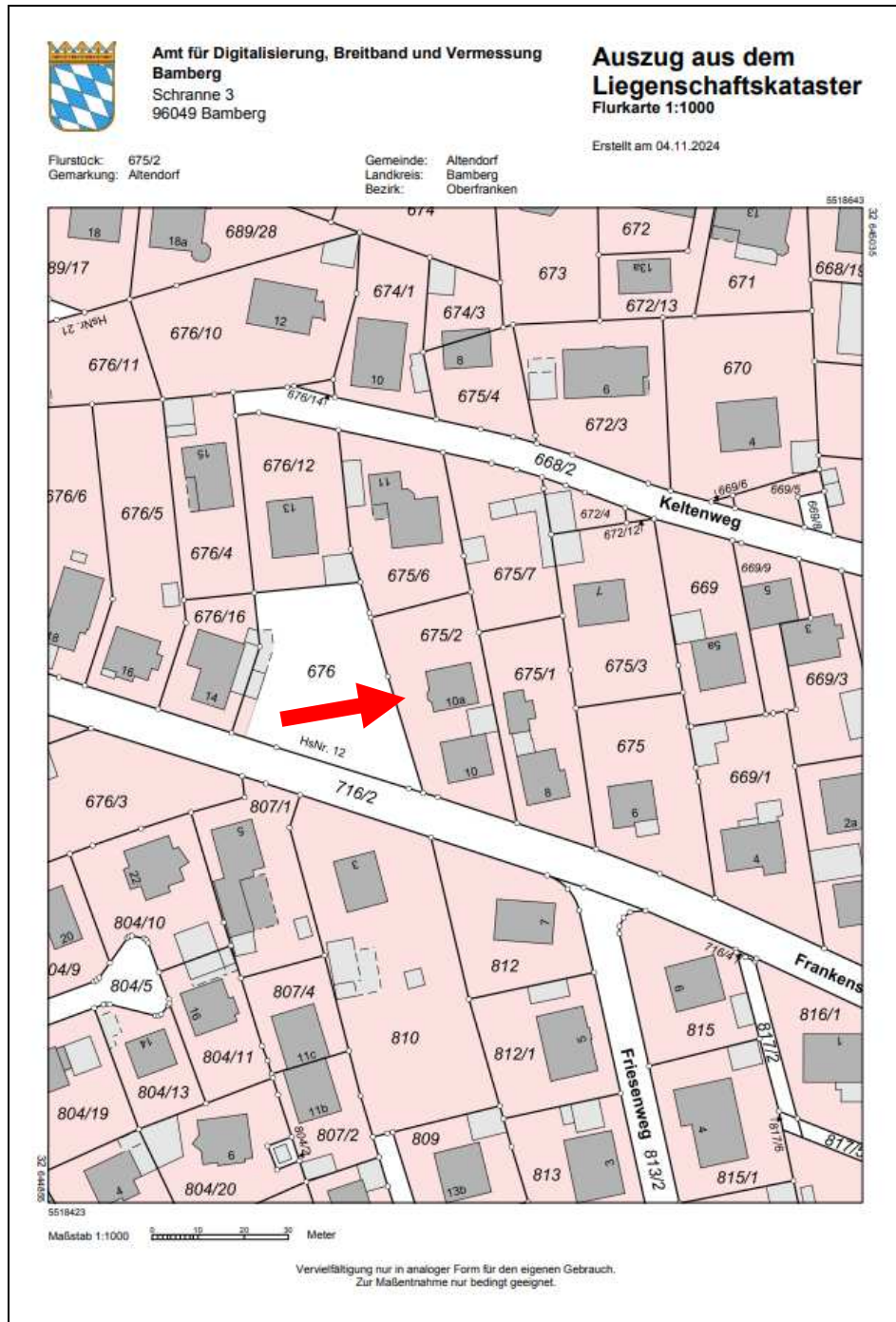
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg von Altendorf Blatt 1070 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 675/2 der Gemarkung Altendorf, Frankenstraße 10 und 10a, 96146 Altendorf, Gebäude- und Freifläche zu 0,0955 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2025, auf gerundet:

487.000,- EUR

(in Worten: vierhundertsiebenundachtzigtausend Euro)

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Legende zur Flurkarte



Flurstück

-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Zusammengehörige 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

Amthches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugseipsoid: GRS80 mit 6°-Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

538331,78 (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 Hs.Nr. 10a (links) und Hs.Nr. 10 (rechts) von Westen



Bild 2: Süd-Ost-Ansicht Hs.Nr. 10



Bild 3: Süd-Ansicht Hs.Nr. 10a



Bild 4: Nord-Ansicht Hs.Nr. 10a