




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 bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

AZ: 3 K 2/25; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025 – des 4/5 ME-Anteils am Grundstück

Fl.Nr. 9/12 der Gemarkung Langenau, Am Berg 19,

96355 Tettau-Langenau



## ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	4/5 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 9/12 der Gemarkung Langenau, Am Berg 19, 96355 Tettau-Langenau, Wohnhaus, Werkstatt, Nebengebäude, Garten zu 1.128 m <sup>2</sup> , verbunden mit Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Ziffer I gekennzeichneten Räumen
Bewertungsobjekt/e, Beschreibung:	<u>Wohn- u. Geschäftsgebäude</u> : freistehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, teilweise unterkellertes Wohn- und Geschäftsgebäude mit überwiegend unausgebauter Dachgeschossetage und eingeschossigem Anbau; Gewerbe-Nutzfläche EG (I) ca. 167,11 m <sup>2</sup> ; Wohnfläche (I) OG ca. 95,12 m <sup>2</sup> ; zzgl. Gemeinschafts-/Nutz-/Nebenflächen (anteilig); mehrere Bauabschnitte; Kern um 1959 errichtet, bauliche Modifikationen ca. 1960, 1975, 1979, 1984, 1986
Gewerbebetrieb/e:	z.Zt. keine gewerbliche Nutzung (früher Kfz-Werkstatt)
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	kein nennenswerter Zeitwert, ältere Gegenstände
Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten:	- teils Modernisierung- und Renovierungsbedarf und Instandhaltungsrückstau
Küche / Zubehör:	Kücheneinbauten OG-Whg. (I) älter, kein nennenswerter Zeitwert
Energieausweis:	siehe Anlage des Gutachtens
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft der Behörde
Denkmalschutz:	keine Denkmalschutz-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	14.03.2025
Ertragswert:	174.000,- EUR
Sachwert:	206.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>174.000,- EUR</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Planungsrechtliche Merkmale**

#### **Flächennutzungsplan**

Das Grundstück Fl.Nr. 9/12 der Gemarkung Langenau ist gemäß Flächennutzungsplan dem Außenbereich zuzuordnen und als Landwirtschaftsfläche klassifiziert.

#### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück *Am Berg 19* befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

#### **Denkmalschutz**

Der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 9/12 der Gemarkung Langenau 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 Grundstück *Am Berg 19* 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 Grundstücks *Am Berg 19* ist als unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das hängig verlaufende Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 9/12 der Gemarkung Langenau steigt von Westen bzw. Nordwesten in Richtung Süden bzw. Südosten an.

#### **Grundstücksabmessungen**

Straßen-/Wegefront (südlich):	ca. 44 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 25 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 45 m

#### **Baugrund, Schadstoffe und Altlasten**

Gemäß Baubeschreibung handelt es sich beim Baugrund um Lehmboden. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 9/12 der Gemarkung Langenau derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der beteiligten Parteien wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bun-

desbodenschutzgesetzes (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 der Baumaterialien bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks 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 das Grundstück FI.Nr. 9/12 der Gemarkung Langenau keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist der Bereich, in dem sich das Grundstück Am Berg 19 befindet, gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung, nicht als wassersensibler Bereich klassifiziert.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **Immissionen**

Das Grundstück Am Berg 19 befindet sich nach Auskunft der Verwaltungsbehörde in einer Außenbereichslage, am östlichen Ortsrand des Gemeindeteils Langenau, in direkter Nachbarschaft zur Skiliftanlage Langenau. Entlang der südlichen Grundstücksseite verläuft die Verkehrsfläche *Am Berg*, entlang der östlichen Grundstücksseite die Kreisstraße KC 9. Die entlang der südlichen Seite des Grundstücks verlaufende Verkehrsfläche wird überwiegend von Anliegern des Ortsgebiets frequentiert. Das Grundstück FI.Nr. 9/12 befindet sich insgesamt betrachtet an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) mäßig bis zeitweise stärker belasteten Stelle des östlichen Ortsrandbereichs. Die rund 100 m Luftlinie westlich von Grundstück FI.Nr. 9/12 bestehende Nachbarbebauung ist vorwiegend von freistehenden Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern, vereinzelt von gemischt bzw. gewerblich genutzten Anwesen geprägt. Nennenswerte Immissionen, die von umliegenden Grundstücken ausgehen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zu vernehmen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Handwerksbetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass durch die benachbarte Skiliftanlage – zumindest temporär – entsprechende Immissionen auftreten können.

### **Erschließungszustand**

Das Grundstück Am Berg 19, FI.Nr. 9/12 der Gemarkung Langenau, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Nach Auskunft der Eigentümerin verfügt das Grundstück über keinen Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem (Abwasserkanal). Die Ab-

wasserentsorgung erfolgt laut Hinweis der Eigentümerin bzw. vorliegender Unterlagen mit einer Kleinkläranlage in einem Betonbehälter mit Abwasserbelüftung (Fabrikat utp). 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 Grundstück Am Berg 19, Grundstück Fl.Nr. 9/12 der Gemarkung Langenau, ist zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025 mit einem freistehenden Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Der zu bewertende 4/5-Miteigentumsanteil am Grundstück umfasst die im Erdgeschoss gelegenen Gewerberäume, die ehemals von einem Kfz-Werkstattbetrieb genutzt wurden, sowie die im Obergeschoss gelegenen Räume einer 3-Zimmer-Wohnung, jeweils im Aufteilungsplan mit Ziffer I bezeichnet. Die zu Wohnzwecken konzipierten Obergeschossräume werden von der Eigentümerin selbst zu Wohnzwecken genutzt. Die Erdgeschossräume mit der Ziffer I sind zum Wertermittlungsstichtag leerstehend bzw. ungenutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft der Eigentümerin bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- und Pachtverhältnisse.

### **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:

### **Wohn- und Geschäftsgebäude**

#### **Typ und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich nach Inaugenscheinnahme bzw. vorliegender Bauantragsunterlagen und Planzeichnungen um ein freistehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, teilweise unterkellertes Wohn- und Geschäftsgebäude mit überwiegend unausgebauter Dachgeschossetage und eingeschossigem Anbau mit leicht geneigtem Pultdach. Das Wohn- und Geschäftsgebäude wurde in mehreren Bauabschnitten errichtet. Der ursprüngliche Gebäudekern – ein eingeschossiges Werkstattgebäude (Schmiede) mit Satteldach – wurde laut vorliegender Planzeichnungen um 1959 errichtet. Die bauliche Erweiterung bzw. Aufstockung um eine Obergeschossetage mit Einbau einer Wohnung sowie die Errichtung eines Satteldaches erfolgte laut Planzeichnung um 1960. Um 1975 wurde das bis dahin als Schmiede ge-

nutzte Gewerbegebäude zu einem Wohngebäude umgebaut und an dessen östlicher Seite ein Neubau eines Schmiede- bzw. Werkstattgebäudes angebaut. Ein Garagenanbau an die westliche Gebäudeseite erfolgte gemäß vorliegender Planunterlagen um 1979. Weitere bauliche Modifikationen, insbesondere in Form eines Anbaus einer Wohnung, wurden laut Bauantragsunterlagen um 1984 durchgeführt. Der Anbau eines Kamins an der nördlichen Gebäudeseite erfolgte laut Planunterlagen um das Jahr 1986. Die Aufteilung des Grundstücks in zwei Miteigentumsanteile – Sondereigentum Ziffer I und Sondereigentum Ziffer II – gemäß § 8 Abs. 3 WEG wurde mit der Teilungserklärung vom 07.12.1984 vorgenommen.

### **Gliederung**

Der Eingangsbereich befindet sich an der südlichen Gebäudeseite. Das Bewertungsobjekt – Sondereigentum Ziffer I – umfasst die auf der Erdgeschosssetage gelegenen Gewerberäume Büro, Ölraum, WC-Raum, Werkraum (klein, westlich) und Werkraum (groß, östlich) sowie den westlichen Garagenstellplatz. Weiterhin zählt zum Sondereigentum Ziffer I die auf der westlichen Obergeschosssetage gelegene 3-Zimmer-Wohnung, die sich in einen Flur, eine Speisekammer, eine Wohn-Küche, ein Wohnzimmer, einen innen liegenden WC-Raum, ein Badezimmer, ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer gliedert. Die Wohnung im Obergeschoss gilt 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 auf der Erdgeschosssetage gelegene Flur mit Treppenaufgang, der Treppenraum der Obergeschosssetage und die Kellerräume sind als Gemeinschaftseigentum klassifiziert. Die ebenso als Gemeinschaftseigentum einzustufende Dachgeschosssetage ist größtenteils unausgebaut und dient zu Lager- und Abstellzwecken. Im östlichen Teil der Dachgeschosssetage befinden sich ein einfach ausgebauter Raum und ein kleiner WC-Raum. Bezüglich der Raumaufteilung bzw. -anordnung wird auf die Planzeichnungen bzw. Grundriss-Skizzen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelte Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand festgestellt werden konnten.

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

Fundament / Gründung:	Betonbodenplatte, Stampf- /Betonfundamente
Außenwände:	vorwiegend Mauerwerk (Liapormauersteine, Bims-hohlblocksteine, Ziegelmauersteine, Betonhohlblocksteine o.ä.) bzw. Massivwände/Betonwände
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken

Treppen:	KG-EG: gewendelte Massivtreppe mit Handlauf EG-OG: gewendelte Massivtreppe mit Kunststeinbelag, Metallgeländer und Handlauf OG-DG: gewendelte Holztreppe mit Geländer und Handlauf
Dachform:	Satteldach (Hauptdach); leicht geneigtes Pultdach (eingeschossiger Gebäudeteil, östlich)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteine (Hauptdach); Bitumenbahnabdichtung (eingeschossiger Gebäudeteil, östlich)
Kamin/e:	mehrere Kamine
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung mit seitlichem Wetterschutz (südlich); kleines Vordach (Teilkeller, nördlich); Schuppenanbau (Nordseite; eingeschossiger Gebäudeteil)

**Ausbau SE-Nr. I** (Angaben nach Augenschein –soweit einsehbar– bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fassade:	vorwiegend Schindelverkleidung; teils Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel z.T. abgesetzt
Bodenbeläge:	Gewerberäume EG weisen vorwiegend Beton- bzw. Estrichboden mit Glattstrich (Industrieboden o.ä.), Holzboden und PVC-Belag auf Wohnung OG vorherrschend mit PVC-Belag, Vinylbelag und Fliesenbelag ausgestattet Teilkeller weist überwiegend Beton-bzw. Estrichboden mit Glattstrich auf
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt (bzw. Trockenputz o.ä.) und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag o.ä. verkleidet; teils unverputzte bzw. unverkleidete Wandbereiche

Decken- / Dachschrägenverkleidung:	Gewerberäume EG vorwiegend mit Gipskartonplatten (GK-Platten, Leichtbauplatten, Trockenputz o.ä.) verkleidet und gestrichen Wohnung OG vorherrschend mit Paneelen verkleidet Teilkeller-Deckenuntersichten überwiegend unverkleidet
Türen / Tore:	Haustürelement in Leichtmetallrahmenkonstruktion mit Strukturglasausschnitt; unterschiedliche Torelemente (Metall-Falttorelement, zweiflügliges Metalltor, Holzschiebetor in Holzkonstruktion; Garagen-Sectionaltor); sonst vorherrschend Holztüren (furniert, tlw. mit Glasausschnitt) mit Holz- bzw. Metallzargen; tlw. Metalltürelemente, Glastürelemente
Fenster:	Wohnung OG weist überwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung und Kunststoff-Rollo auf; sonst vorherrschend ältere Holzfenster (Holzverbundfenster, Holzisoliertglasfenster, einfach verglaste Holzfenster u.a.), z.T. Glasbausteinfenster, Dachflächenfenster
Sanitärausstattung:	Gewerbe EG: westlicher Werkraum mit Waschbecken ausgestattet; WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Druckspüler und Handwaschbecken Wohnung OG: Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Druckspüler und Handwaschbecken; Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschmaschinenanschlüssen und Waschbecken ausgestattet DG: WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Druckspüler und Waschbecken Keller: Waschräum mit zweckmäßigen Waschmaschinenanschlüssen ausgestattet Hinweis: keine separaten Verbrauchszähler vorhanden
Heizung:	Öl-Zentralheizung für Beheizung und Warmwassererzeugung (Standort: Keller; Fabrikat Buderus, Einbau ca. 1985); wandhängende Heizkörper; Hinweis: keine separaten Verbrauchszähler vorhanden Öl-Heizungsanlage für Werkstatt EG (Lüftungsheizung, Fabrikat Remko; Standort: Werkraum EG östlich) Öl-Heizungsanlage für Lackierraum KG (Standort: Keller; Hinweis: Heizungsanlage lt. Eigentümerin nicht betriebsbereit) separate Öltanks (Wohnen, Werkstatt) Anschlussmöglichkeiten für Einzelöfen

Elektroinstallation: vorwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung; tlw. Aufputzinstallation  
Hinweis: Lt. Auskunft der Eigentümerin bestehen drei separate Stromkreise (1 x Wohnung OG Ost, 1 x Wohnung OG West, 1 x Gewerbe EG mit Kleinkläranlage und Heizung)

### **Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten**

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

- Fassade bzw. Außenbauteile teils mit markanten Witterungsmerkmalen behaftet
- Putzfassade teils erhebliche schadhafte (insb. östlicher Teil)
- Fensterelemente weisen z.T. erhebliche Verschleißerscheinungen bzw. Erneuerungsbedarf auf
- Wandbereiche stellenweise mit Feuchtigkeitsmerkmalen behaftet (vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit o.ä.)
- Ausbauelemente (Wand-/Deckenverkleidungen, Bodenbereiche, Tür-/Torelemente, Sanitärausstattung, Gebäudetechnik etc.) der Räume im Keller und Erdgeschoss weisen z.T. markante Verschleißmerkmale sowie z.T. Reparaturstau und Restarbeiten auf
- Wandbereiche (Fliesenbelag etc.) weisen teils Rissbildungen bzw. Restarbeiten auf
- Metallteile stellenweise mit Korrosionsmerkmalen 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. Der vorgelegte Energieausweis ist in der Anlage des Gutachtens dargestellt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Raumaufteilung der Obergeschoss-Wohnung mit der Ziffer I lässt sich als zweckmäßig und funktional beurteilen. Die Grundrissgestaltung der Erdgeschoss- und Kellergeschossetage ist als baujahrsüblich, einfach und teils eingeschränkt funktional einzustufen. Die Raumanordnung weist mitunter so genannte „Durchgangsräume“ auf. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beschreiben. Es besteht in Teilbereichen Instandhaltungsrückstand sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (z.T. ältere Sanitärausstattungen und Heizungsanlagen, unzeitgemäße energetische Eigenschaften, baujahrsüblicher Dämmstandard etc.).

### **Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück ist mit entsprechenden Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom etc.) angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt laut Hinweis der Eigentümerin bzw. vorliegender Unterlagen mittels einer Kleinkläranlage.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die nördliche Freifläche ist im Wesentlichen mit Grasbewuchs, vereinzelt mit Pflanzbestand, gestaltet. Die südliche Hoffläche ist mit einer Asphaltdecke befestigt.

Gesamturteil: Der Außenbereich ist einfach und zweckmäßig angelegt.

## Verkehrswert

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

<b>Ergebnis des Ertragswertverfahrens</b>	<b>174.000,- EUR</b>
<b>Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)</b>	<b>206.000,- EUR</b>

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Das Bewertungsobjekt SE-Nr. I – 4/5 ME-Anteil am Grundstück Am Berg 19 in 96355 Tettau-Langenu – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als mäßig bis schwer marktgängig einzustufen. Hervorzuheben sind die umfangreiche Wohn- und Gewerbenutzfläche von rd. 260 m<sup>2</sup> sowie die große Grundstücksfläche von über 1.100 m<sup>2</sup>. Als Besonderheiten sind die Lage des Grundstücks im Außenbereich sowie der in Teilbereichen bestehende Renovierungs-/Modernisierungsbedarf und der teils bestehende Instandhaltungsrückstau anzuführen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts Sondereigentum Nr. I leitet sich aus dem ermittelten Ertragswert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025 mit geschätzt rd. 174.000,- EUR zu beziffern. Die Recherche hat ergeben, dass ähnliche Immobilientypen in der Region mit rd. 500,- bis 1.000,- EUR/m<sup>2</sup> Wfl. angeboten werden. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

### **Verkehrswert (Marktwert): 4/5 ME-Anteil am Grundstück Fl.Nr. 9/12**

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 Langenu Blatt 854 eingetragenen 4/5 Miteigentumsanteils am Grundstück Fl.Nr. 9/12 der Gemarkung Langenu, Am Berg 19, 96355 Tettau-Langenu, Wohnhaus, Werkstatt, Nebengebäude, Garten zu 1.128 m<sup>2</sup>, verbunden mit Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Ziffer I gekennzeichneten Räumen, abgeleitet aus dem ermittelten Ertragswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025, auf rund:


# 174.000,- EUR

(in Worten: einhundertvierundsiebzigttausend Euro)

## Anlagen

### Lageplan (ohne Maßstab)





## Legende zur Flurkarte

### Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
- Zusammengehörnde Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

### Gebietsgrenze

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

### 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

### Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung; Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	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

### 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)

### Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter [https://ls.bayern.de/ALKIS\\_Legende](https://ls.bayern.de/ALKIS_Legende) oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



## Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Süd-Westen



Bild 2: Süd-Ansicht (östlicher Gebäudeteil)



Bild 3: Süd-Ost-Ansicht



Bild 4: Nord-Ost-Ansicht