



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 3/23; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 26.05.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 4 der Gemarkung Rottenbach, Rottenbacher Straße 6, 96486 Lautertal-Rottenbach u.a.



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT I: Fl.Nr. 2

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 2 der Gemarkung Rottenbach, Nähe Pfarrgarten, 96486 Lautertal-Rottenbach, Gebäude- und Freifläche zu 502 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Maschinenhalle</u> : eingeschossige, nicht unterkellerte, in Mischbauweise (Massiv-/Holzkonstruktion) grenzseitig errichtete Maschinenhalle mit flach geneigtem Pultdach; Lager-/Abstellflächen ca. 108,18 m ² zzgl. 2 Kfz-Stellplätze; Bj. um 1978
Gewerbebetrieb/e:	keine
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">- tlw. Instandhaltungsrückstau- keine direkte Lage an öffentl. Verkehrsfläche, keine eigenen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen- zusammen mit Fl.Nr. 4 als wirtschaftliche Einheit einzustufen- tlw. Unratablagerungen
Küche / Zubehör:	--
Energieausweis:	--
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	26.05.2023
Ertragswert:	25.000,- EUR
Sachwert:	36.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	25.000,- EUR

BEWERTUNGSOBJEKT II: Fl.Nr. 2/2

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 2/2 der Gemarkung Rottenbach, Pfarrgarten 14, 96486 Lautertal-Rottenbach, Gebäude- und Freifläche zu 945 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Wohngebäude</u> : freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilienhaus mit nutzbarer Dachgeschossetage; Wfl. EG ca. 102,34 m ² zzgl. DG, UG; Rohbau um 1987 errichtet, Ausbau bislang nicht realisiert
Gewerbebetrieb/e:	keine
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">- umfangreiche Restarbeiten (insb. Ausbau), unfertiger Zustand des Gebäudes- Hinterlieger-Grundstück; keine direkte Lage an öffentlicher Verkehrsfläche, fehlende Leitungsanschlüsse bzw. keine Grunddienstbarkeit an Fl.Nr. 45- zusammen mit Fl.Nr. 45 als wirtschaftliche Einheit einzustufen
Küche / Zubehör:	nicht vorhanden
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	26.05.2023
Ertragswert:	95.000,- EUR
Sachwert:	120.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	120.000,- EUR

BEWERTUNGSOBJEKT III: Fl.Nr. 4

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 4 der Gemarkung Rottenbach, Rottenbacher Straße 6, 96486 Lautertal-Rottenbach, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 4.676 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerk) errichtetes Einfamilienhaus mit teilweise ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. EG ca. 111,73 m² zzgl. DG, KG; Baujahr unbekannt, vermutlich Errichtung im 19. Jahrhundert, im Kern ggf. früher; desolater, abgewohnter u. rückbaubedürftig Zustand</p> <p><u>B) Stall- und Scheunengebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzkonstruktion) errichtetes Stall- und Scheunengebäude mit Satteldach; Nfl. EG ca. 184,08 m² zzgl. Dachboden; Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich Errichtung in den 1950er/1960er Jahren</p> <p><u>C) Stallgebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzkonstruktion) errichtetes Stallgebäude mit Satteldach; Nfl. EG ca. 170,75 m²; Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich Errichtung in den 1950er/1960er Jahren; um 1976 bauliche Erweiterungsmaßnahmen</p> <p><u>D) Stall- und Lagergebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, überwiegend in Holzkonstruktion errichtetes Stall- und Lagergebäude mit Satteldach; Nfl. EG ca. 180,53 m²; Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich Errichtung Anfang 20. Jh., im Kern ggf. früher</p>
Gewerbebetrieb/e:	keine
Mieter / Pächter:	landwirtschaftliche Teilfläche (Acker) verpachtet, sonst keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> - in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungs-/Modernisierungsbedarf - Wohngebäude I abgewohnt, rückbaubedürftig
Küche / Zubehör:	ältere Kücheneinbauten, kein nennenswerter Verkehrswert
Energieausweis:	wurden nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	26.05.2023
Ertragswert:	88.000,- EUR
Sachwert:	108.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	108.000,- EUR

BEWERTUNGSOBJEKT IV: Fl.Nr. 45

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 45 der Gemarkung Rottenbach, Nähe Pfarrgarten, 96486 Lautertal-Rottenbach, Gebäude- und Freifläche zu 215 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Unbebautes Grundstück</u> ; Zufahrt/Zugang zu Grundstücken Fl.Nr. 2/2 bzw. Fl.Nr. 4 u. Fl.Nr. 2
Gewerbebetrieb/e:	keine
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">- zusammen mit Fl.Nr. 2/2 als wirtschaftliche Einheit einzustufen- dient als Zufahrt/Zugang zu Fl.Nr. 2/2 bzw. Fl.Nr. 4 u. Fl.Nr. 2 (keine Grunddienstbarkeiten)
Küche / Zubehör:	--
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	26.05.2023
Vergleichswert:	8.500,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	8.500,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche, auf der sich die Grundstücke Fl.Nr. 2, Fl.Nr. 2/2 und Fl.Nr. 45 befinden, als gemischte Baufläche (M) aus. Der südwestliche Teil des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 4 ist gemäß Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M), der nordöstliche Teil als eine im Außenbereich gelegene Landwirtschaftsfläche (L) klassifiziert.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 4, Fl.Nr. 2, Fl.Nr. 2/2 und Fl.Nr. 45 befinden, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand der Grundstücke 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 die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 4, Fl.Nr. 2, Fl.Nr. 2/2 und Fl.Nr. 45 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 zu bewertenden Grundstücks Fl.Nr. 2/2 ist als nahezu rechteckig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Die Grundstücke Fl.Nr. 2, Fl.Nr. 4 und Fl.Nr. 45 weisen einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Das teils hängige Gelände der Grundstücke steigt von Südwesten in Richtung Nordosten etwas an.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 2

Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 23 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 21 m

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 2/2

Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 36 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 26 m

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 4

Straßen-/Wegefront (südwestlich):	ca. 12 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 195 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 23 m

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 45

Straßen-/Wegefront (nordwestlich):	ca. 12 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 10 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 22 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Gemäß vorliegender Baubeschreibung ist beim Baugrund ist festem Lettenboden auszugehen. Nach Auskunft der zuständigen Behörde liegen für die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 4, Fl.Nr. 2, Fl.Nr. 2/2 und Fl.Nr. 45 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 der Baumaterialien bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand unbelasteter Grundstücke sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Bauordnungsrecht

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt auf Basis des tatsächlichen Gebäudebestandes. Eine Überprüfung hinsichtlich der Genehmigung durch die Baubehörde sowie die Gleichartigkeit des tatsächlichen Gebäudebestandes mit der Genehmigung durch die zuständige Behörde und dem herrschenden Bauordnungsrecht wurde nicht durchgeführt. Die Ermittlung des Verkehrswerts setzt die materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie Nutzungen voraus.

Überschwemmungsgefährdung

Gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befinden sich die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 4, Fl.Nr. 2, Fl.Nr. 2/2 und Fl.Nr. 45 nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich der südwestliche Teil des Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 4 innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Gleye, Auen und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften (z. B. Verbote und Nutzungsbeschränkungen) im Sinne des Hochwasserschutzes. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das im südwestlichen Bereich mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaute Bewertungsgrundstück Rottenbacher Straße 6, Fl.Nr. 4, befindet sich relativ zentral gelegen innerhalb des Ortsgebiets von Rottenbach, in einem gemischt genutzten Altortbereich. Die Grundstücke Fl.Nr. 2, Fl.Nr. 2/2 und Fl.Nr. 45 liegen etwa 50 m bis 60 m nordöstlich der Pfarrkirche. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von Wohnanwesen sowie gemischt genutzten Grundstücken geprägt. Entlang der südwestlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks verläuft die als Ortsdurchgangsstraße fungierende Rottenbacher Straße. Die Verkehrsimmissionen sind für die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke Fl.Nr. 4 und Fl.Nr. 2/2 insgesamt betrachtet als gering bis mäßig zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand

Das im südwestlichen Bereich mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaute Grundstück Rottenbacher Straße 6, Fl.Nr. 4, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen für Grundstück Fl.Nr. 6, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten (siehe hierzu Leitungspläne des Versorgungsunternehmens SÜC in der Anlage) für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Das mit einem unfertigen Wohnhaus bebaute Grundstück Pfarrgarten 14, Fl.Nr. 2/2, weist Anschlussmöglichkeiten für Strom, Telekommunikation, Wasser und Kanal auf. Das Grundstück Pfarrgarten 14 verfügt allerdings über keine direkte Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die Zufahrt und der Zugang erfolgen von der Verkehrsfläche Pfarrgarten aus kommend über das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 45. Das mit einer Maschinenhalle bebaute und als „Hinterliegergrundstück“ zu bezeichnende Grundstück Fl.Nr. 2 weist keine direkte Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche sowie keine eigenen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen auf. Der Zugang bzw. die Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 2 erfolgt von den benachbarten Grundstücken Fl.Nr. 4 und Fl.Nr. 2/2 bzw. über das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 45. Nach Sach- und Rechtslage fallen zum Wertermittlungstichtag, so die Recherche, keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungstichtag

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 4, Rottenbacher Straße 6, ist zum Wertermittlungstichtag mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle, bestehend aus einem älteren Einfamilienhaus sowie Stall- und Scheunengebäuden bebaut. Das Grundstück Fl.Nr. 2 ist mit einer Maschinenhalle, das Grundstück Fl.Nr. 2/2 mit einem freistehenden und unfertigen Einfamilienhaus bebaut. Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 45 ist unbebaut und dient den umliegenden Grundstücken Fl.Nr. 2, Fl.Nr. 2/2 und Fl.Nr. 4 in erster Linie als Wegfläche. Die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 4, Fl.Nr. 2, Fl.Nr. 2/2 und Fl.Nr. 45 sind zum Wertermittlungstichtag ungenutzt. Gemäß vorgelegtem Pachtvertrag ist der im Außenbereich gelegene und als Landwirtschaftsfläche einzustufende Teil des Grundstücks Fl.Nr. 4 verpachtet. Nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten bestehen zum Wertermittlungstichtag darüber hinaus keine Miet- bzw. 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:

GRUNDSTÜCK FL.NR. 4

A) Wohngebäude I

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Inaugenscheinnahme um ein freistehendes, eingeschossiges, unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerk) errichtetes Einfamilienhaus mit teilweise ausgebauter Dachgeschossetage. Das exakte Baujahr des Gebäudes ist unbekannt, vermutlich erfolgt die Errichtung im 19. Jahrhundert, im Kern ggf. früher. Im Laufe der Zeit wurden in Teilbereichen vereinzelte Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der nordwestlichen Gebäudeseite. Das nach Angabe der am Ortstermin Beteiligten seit etwa Anfang 2022 leer stehende bzw. ungenutzte Wohngebäude weist auf der Erdgeschossetage einen Flurbereich mit Treppenaufgang, fünf Räume und eine Küche. Die Dachgeschossetage verfügt im südwestlichen Teil über einen ausgebauten Raum, der im Zuge der Ortsbesichtigung verschlossen und somit nicht zugänglich war. Der überwiegende Teil der Dachgeschossetage sowie der Dachspitzboden sind unausgebaut und werden zu Abstell- und Lagerzwecken genutzt. Die von der südwestlichen Seite aus begehbare Kellergeschossetage dient einfachen Lagerzwecken. Bezüglich der Raumanordnung bzw. Grundrissaufteilung wird auf die Planunterlagen in der Anlage verwiesen.

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

Fundament / Gründung: Betonboden, Stampf-/Betonfundamente

Außenwände: vorwiegend Holzfachwerkkonstruktion mit Ausfachung; Keller in Mauerwerks- bzw. Massivbauweise (Natursteine, Bruchsteine o. ä.)

Innenwände:	überwiegend Holzfachwerkkonstruktion mit Ausfachung; Keller in Mauerwerks- bzw. Massivbauweise (Natursteine, Bruchsteine o. ä.)
Geschossdecken:	vorherrschend Holzbalkendecken, tlw. Massivdecke (Teilbereich des Kellers)
Treppen:	KG-EG: einfache Holzstiege (nicht mehr in Nutzung) EG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin
Rinnen, Rohre:	--
Besondere Bauteile:	Eingangspodest mit Massivstufen, Überdachung und zweiseitiger Einhausung

Ausbau (Angaben soweit augenscheinlich erkennbar bzw. nach Aktenlage)

Fassade:	Fassade überwiegend mit Schindeln verkleidet, einzelne Teile mit Holzschalung, Holzlichtfachwerk mit Lehmgefache, Putzfassade, Sichtmauerwerk; Fassadesockel teils gefliest bzw. Ausführung in Sichtmauerwerk
Bodenbeläge:	EG vorherrschend mit Holzboden und Teppichboden ausgestattet
Wandverkleidung:	vorwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Holzbrettern verkleidet

Decken- / Dachschrägen- verkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen, tlw. mit Holzbrettern bzw. Hartschaum-Dekorplatten verkleidet; Dachschrägen im Wesentlichen unverkleidet
Türen / Tore:	Haustüre in Holzkonstruktion mit Glasausschnitt; innen vorwiegend Holztüren (unterschiedliche Modelle; tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen
Fenster:	vorwiegend Holzfenster (Isolier- bzw. Einfachverglasung) bzw. Kunststoff-Isolierglasfenster
Heizung / Lüftung:	Anschlussmöglichkeiten für Einzelöfen bzw. Festbrennstoffherd vorhanden
Elektroinstallation:	vorherrschend Aufputz- bzw. Unterputzinstallation in einfacher Ausführung
Sanitärausstattung:	EG: Küchen weisen zweckmäßige Anschlüsse (Spüle, Waschmaschine) und ein Waschbecken auf

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade und Außenbauteile (Dachdeckung etc.) mit markanten Witterungsmerkmalen sowie erheblich schadhafte Stellen behaftet (z. T. Risse, Durchfeuchtungen), schadhafte Stellen etc.
- Kellerwände tlw. mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken, Verfärbungen etc.) behaftet
- Eisenträger des massiven Teils der Kellerdecke weist erhebliche Korrosionsmerkmale auf
- Schindelverkleidung der Fassade teils unvollständig bzw. reparaturbedürftig
- Dacheindeckung stellenweise undicht bzw. defekt
- Dachtragwerk/Deckenuntersicht bzw. Holzbauteile (Deckenbalken/-konstruktion) teils mit Feuchtigkeitsflecken (Fäulnis, Flecken etc.), schadhafte Stellen bzw. Einwirkungen von Schädlingen behaftet
- mehrere Gefache bzw. Ausfachungen des Holzfachwerks schadhaft bzw. reparaturbedürftig
- Fenster- und Türelemente teils schadhaft bzw. verschlissen
- Wand- und Deckenbereiche teils mit erheblichen Putzschäden sowie Feuchtigkeitsmerkmalen (Schimmel-/Stockflecken, Verfärbungen etc.) behaftet
- Ausbauelemente (Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge, Haustechnik etc.) größtenteils schadhaft bzw. mit massiven Verschleißerscheinungen behaftet
- Putz des Kamins schadhaft
- Dachtraufen ohne Dachrinnen

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 tlw. auf Augenschein bzw. 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 Hautechnik bzw. 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 Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, ist zum Wertermittlungstichtag davon auszugehen, dass der Gebäudebestand den heutigen Anforderungen nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Der Grundrisszuschnitt ist als einfach, baujahrsüblich und eingeschränkt funktional einzustufen. Die Raumfunktionalität ist teils durch so genannte „gefangene Räume“ bzw. Durchgangszimmer (siehe hierzu Planzeichnungen) als eingeschränkt in der Funktionalität respektive unzeitgemäß zu beurteilen. Darüber hinaus ist die geringe lichte Raumhöhe der Erdgeschossesetage von ca. 2,30 m als unzeitgemäß zu werten. Eine wirtschaftliche Wertminderung ist daher zu berücksichtigen.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als „stark in die Jahre gekommen“, der Zustand des Wohngebäudes als abgewohnt einzustufen. Erheblicher Instandhaltungsrückstau (aufsteigende Feuchtigkeit an Kellerwänden etc.) und Modernisierungsbedarf (unzureichende Haustechnik und Sanitärausstattung, keine Zentralheizung etc.) prägen zudem das Gebäude. Der vorhandene Wohnstandard des Gebäudes entspricht in keiner Weise den zeitgemäßen Anforderungen. Hierzu sind insbesondere Merkmale wie mangelhafte Isolierung gegen Schall und Feuchtigkeit bzw. unzureichende Wärmedämmung zu nennen. Die bestehende Raumaufteilung („gefangene Räume“, Durchgangszimmer etc.) ist darüber hinaus als einschränkend und unzeitgemäß zu werten. Umfangreiche und kostenintensive Sanierungsarbeiten bzw. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wären die Voraussetzung für einen weiteren Bestand. Der Restwert des Gebäudes ist als sehr gering zu beurteilen. Ein Rückbau des Gebäudes ist nach sachverständiger Einschätzung daher in Betracht zu ziehen.

B) Stall- und Scheunengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzkonstruktion) errichtetes Stall- und Scheunengebäude mit Satteldach. An die nordöstliche Seite gliedert sich das Stall- und Scheunengebäude C) an. Das Stall- und Scheunengebäude weist im südlichen Teil der Erdgeschossesetage einen Rinderstall sowie im nördlichen Teil eine Tenne auf. Der über dem Stallteil bestehende Dachboden ist zu Lagerzwecken (Heuboden) geeignet. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung in den 1950er/1960er Jahren.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. nach Angabe d. Auftraggeber)

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente, tlw. Betonbodenplatte
Wände / Stützen:	teils Mauerwerk, teils Holzkonstruktion
Geschossdecke:	vorherrschend Holzbalkendecken
Treppe/n:	Holzstiege (zum Dachboden)
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Rinnen, Rohre:	teils Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	vorherrschend Holzschalung, Stallbereich teils mit Putzfassade, teils unverputztes Mauerwerk
Bodenbelag:	überwiegend Betonboden mit Glattstrich

Wandverkleidung:	Stallbereich vorwiegend verputzt und gestrichen, sonst überwiegend unverputzte bzw. unverkleidete Wandbereiche
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	Deckenuntersicht des Stallbereichs mit Holzbrettern verkleidet, sonst Decken- und Dachschrägen unverkleidet
Türen / Tore / Fenster:	zweckmäßige Holztor- und Holztürelemente, Stallfensterelemente in Holzkonstruktion
Installation:	einfache, zweckmäßige Elektroinstallation in Aufputzausführung; zweckmäßige Sanitärinstallation

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen stellenweise markante Witterungs- bzw. Verschleißmerkmale auf
- Kopf des Stall-Entlüftungskamins schadhaf
- nordwestliche Fassadenseite unverputzt bzw. unverkleidet
- Dacheindeckung stellenweise schadhaf
- Wandbereiche z. T. mit Rissbildungen behaftet
- Mauerwerk innen tlw. unverputzt
- Holzbauteile (insb. Tore, Fenster, Fassadenverschalung) teils schadhaf bzw. erheblich verschlissen
- Dachtraufen z. T. ohne Dachrinne bzw. ohne Dachrinnenfallrohr

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 technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Das Stall- und Scheunengebäude verfügt über baujahrsübliche, einfache Stallungs- und Lagerflächen. Das Gebäude entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen, die gegenwärtig an moderne Stall- bzw. Scheunengebäude gestellt werden.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als mäßig bis unzureichend zu beurteilen. Das Gebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungs- und Renovierungsrückstau sowie Restarbeiten auf.

C) Stallgebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist als freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzkonstruktion) errichtetes Stallgebäude mit Satteldach zu beschreiben. Die Erdgeschossetage wurde für Stallungen zum Zwecke der Schweinehaltung konzipiert und errichtet. Der über dem Stallteil bestehende Dachboden ist zu Lagerzwecken (z. B. Heuboden) geeignet. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung in den 1950er/1960er Jahren. Gemäß vorliegender Bauplanunterlagen wurden um 1976 bauliche Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. nach Angabe d. Auftraggeber)

Fundamente/Gründung:	Stampf-/Betonfundamente, überwiegend Betonbodenplatte
Wände / Stützen:	teils Mauerwerk, teils Holzkonstruktion
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Rinnen, Rohre:	teils Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	vorherrschend Holzschalung (DG), überwiegend unverputztes Mauerwerk (EG; Hohlblock, Bimsblock bzw. Kalksandstein)
Bodenbelag:	überwiegend Betonboden mit Glattstrich

Wandverkleidung:	Stallbereich (EG) teils verputzt und gestrichen, teils unverputzt, sonst überwiegend unverkleidete Wandbereiche
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	Deckenuntersicht des Stallbereichs teils unfertig verkleidet, westlicher Bereich der Stalldecke verputzt und gestrichen
Türen / Tore / Fenster:	zweckmäßige Holztor- und Holztürelemente sowie Stallfensterelemente
Installation:	einfache, zweckmäßige Elektroinstallation in Aufputzausführung; zweckmäßige Sanitärinstallation

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen stellenweise markante Witterungs- bzw. Verschleißmerkmale auf
- Fassadenseite teils unverputzt bzw. unverkleidet
- Boden im südlichen Erdgeschossbereich weist Restarbeiten auf (wurde vermutlich für die Verlegung eines Abwasserkanals geöffnet) – unfertiger Zustand
- Wandbereiche z. T. mit Feuchtigkeitsmerkmalen bzw. Salpeterausblühungen behaftet
- Mauerwerk innen tlw. unverputzt
- Deckenuntersicht EG tlw. unverkleidet bzw. unfertig

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 technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Das Stallgebäude weist simple, baujahrsübliche Stallungs- und Lagerflächen auf. Das Stallgebäude entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen, die derzeit an moderne Stallgebäude gestellt werden.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als mäßig bis unzureichend zu beurteilen. Das Gebäude weist Instandhaltungs- und Renovierungsrückstau sowie Restarbeiten auf.

D) Stall- und Lagergebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, überwiegend in Holzkonstruktion errichtetes Stall- und Lagergebäude mit Satteldach. An die südwestliche Gebäudeseite gliedert sich das Stallgebäude C) an. Das Gebäude gliedert sich in zwei Gebäudeabschnitte, eine Holzlege sowie ein ehemaliger Pferdestall. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Anfang des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. nach Angabe d. Auftraggeber)

Fundamente/Gründung:	Stampf-/Betonfundamente, tlw. Betonboden
Wände / Stützen:	überwiegend Holzkonstruktion, tlw. Holzfachwerk mit Ausmauerung bzw. Ausfachung
Geschossdecke:	Holzbalkendecken
Treppe/n:	--
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Rinnen, Rohre:	--
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	vorherrschend Holzschalung, teils Holzfachwerk mit Ausmauerung
Bodenbelag:	tlw. Betonboden mit Glattstrich

Wandverkleidung:	überwiegend unverputzte bzw. unverkleidete Wandbereiche
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	unverkleidet
Türen / Tore / Fenster:	zweckmäßige Holztor- und Holztürelemente
Installation:	einfache, zweckmäßige Elektroinstallation in Aufputzausführung

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen stellenweise erhebliche Witterungs- bzw. Verschleißmerkmale auf
- Dacheindeckung an zahlreichen Stellen schadhaft
- Holzbauteile (insb. Tore, Fenster, Fassadenverschalung) teils schadhaft bzw. erheblich verschlissen
- Holzdecke (über EG) weist teils erhebliche Feuchtigkeitsmerkmale auf
- Dachtraufen ohne Dachrinnen bzw. ohne Dachrinnenfallrohre

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 technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Das Gebäude verfügt über baujahrsübliche und einfache Lagerflächen. Das Bauwerk entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen, die gegenwärtig an moderne Landwirtschaftsgebäude gestellt werden.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als mäßig bis unzureichend zu beurteilen. Das Gebäude weist erheblichen Instandhaltungs- und Renovierungsrückstau sowie Restarbeiten auf.

Außenanlagen Fl.Nr. 4

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 4 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen. Das Grundstück Fl.Nr. 4 verfügt über eine Güllegrube und eine Dungstelle.
- Wege und Flächen, Sonstiges: Die Hoffläche ist überwiegend mit einer Asphaltdecke befestigt. Das Grundstück weist vereinzelt Baum- und Buschbestand auf. Der nordöstliche, im Außenbereich gelegene Grundstücksteil ist als Landwirtschaftsfläche (Ackerfläche) zu beschreiben.
- Gesamturteil: Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 4 sind einfach und zweckmäßig gestaltet. In Teilbereichen lagert Unrat bzw. Müll (Altreifen etc. – Räumungs- bzw. Entsorgungskosten sind zu berücksichtigen).

GRUNDSTÜCK FL.NR. 2

E) Maschinenhalle

Typ, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist als eingeschossige, nicht unterkellerte, in Mischbauweise (Massiv-/Holzkonstruktion) grenzseitig errichtete Maschinenhalle mit flach geneigtem Pultdach zu beschreiben. Die Maschinenhalle ist mit der südwestlichen Seite an das Nachbargebäude Fl.Nr. 3 angebaut. Die Halle weist zweckmäßige Abstellflächen sowie einen Kfz-Garagenstellplatz auf. Die Maschinenhalle wurde gemäß vorliegender Unterlagen um 1978 erbaut.

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

- Fundamente/Gründung: Betonfundamente, tlw. Betonbodenplatte
- Wände / Stützen: teils Mauerwerk (Betonhohlblock o. ä.); teils Holzkonstruktion
- Dachform: Pultdach, flach geneigt

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl bzw. Holzkonstruktion; z. T. Metallprofil-Träger
Dachdeckung/-abdichtung:	Wellplattendeckung (vermutlich asbesthaltig!)
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Montagegrube

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

Fassade:	vorwiegend unverputztes Mauerwerk
Bodenbeläge:	Betonboden mit Glattstrich
Wandverkleidungen/-beläge:	überwiegend unverputzt bzw. unverkleidet, tlw. verputzt
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	Garagen-Dachuntersicht mit Holzwolleleichtbauplatten verkleidet, verputzt und gestrichen; Hallenteil unverkleidet
Türen / Tore / Fenster:	Holztore in zweckmäßiger Ausführung; Glasbausteinfenster; Garagen-Sectionaltor
Elektro-Installation:	zweckmäßige Elektroinstallation

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 Witterungsmerkmale auf
- Wandbereiche bzw. -putz vereinzelt mit Rissen bzw. Putzschäden behaftet
- Fassade unverkleidet bzw. unverputzt
- Wand- und Bodenbereiche z. T. mit Verschleißerscheinungen behaftet
- Deckenuntersicht im Bereich der Garage mit Feuchtigkeitsmerkmalen bzw. schadhafte Stellen (vermutlich schadhafte Dacheindeckung o. ä.) behaftet
- Metallteile weisen vereinzelt Korrosionsmerkmalen 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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten etc. sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Das Bauwerk entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen, die gegenwärtig an moderne Landwirtschaftsgebäude, Maschinenhallen bzw. Bergehallen gestellt werden, eignet sich jedoch gut für simple Abstell- und Lagerzwecke.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist als solide, der Pflegezustand des Gebäudes als durchschnittlich bis mäßig zu beurteilen. Das Gebäude weist vereinzelt Restarbeiten sowie Instandhaltungsrückstau auf.

Außenanlagen Fl.Nr. 2

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 2 weist keine eigenen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen auf. Es ist mutmaßlich davon auszugehen, dass der vorhandene Strom- und Entwässerungsanschluss für Grundstück Fl.Nr. 2 von der Hofstelle Fl.Nr. 4 aus erfolgt.
- Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche ist unbefestigt und weist Wildwuchs auf.
- Gesamturteil: Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 2 sind einfach und zweckmäßig gestaltet. Vereinzelt lagert Unrat bzw. Müll auf dem Grundstück (Altreifen etc. – Räumungs- bzw. Entsorgungskosten sind zu berücksichtigen).

GRUNDSTÜCK FL.NR. 2/2

F) Wohngebäude II

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilienhaus mit nutzbarer Dachgeschossetage. Der Rohbau des Wohngebäudes wurde laut vorliegender Unterlagen bzw. Auskunft der am Ortstermin Beteiligten um 1987 errichtet. Der Ausbau des Wohngebäudes wurde bislang nicht realisiert.

Gliederung

Der Eingangsbereich ist an der südwestlichen Gebäudeseite positioniert und besteht auf dem Bodenniveau des Untergeschosses. Das Raumkonzept sieht für die Untergeschossetage einen Eingangsbereich mit Treppenaufgang, fünf Kellerräume, einen Waschraum, einen Heizungsraum und einen Dusche/WC-Raum vor. Die Erdgeschossetage gliedert sich in einen Wohn- und Essraum, eine Küche, ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer, einen WC-Raum, ein Treppenhaus und eine Diele. Die Dachgeschossetage weist mehrere Räume auf. Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die Bauplanzeichnungen bzw. Grundrisszeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten.

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

Fundament / Gründung:	Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte
Außenwände:	Mauerwerk bzw. Massivwände (Liapor-Hohlblocksteine o. ä.)
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken (über UG, EG); Holzbalkendecke (über DG)
Treppen:	UG-EG: ohne Treppenkonstruktion (lediglich provisorische Treppe) vorhanden EG-DG: Metallkonstruktion mit Rohbau-Holzstufen (lediglich provisorische Holzstufen vorhanden)
Dachform:	Satteldach

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung (unterschiedliche Modelle)
Kamin/e:	zwei Kamine (1 x einzügig, 1 x zweizügig), Kamin- köpfe eingeblecht
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	unverputzt, unfertiger Zustand
Bodenbeläge:	rohbauähnlicher Zustand, keine Unterbodenkon- struktion (z. B. Estrich) und keine Oberbodenbelä- ge
Wandverkleidung:	rohbauähnlicher Zustand, keine Wandverkleidun- gen (Putz, Fliesen etc.)
Decken- / Dachschrägenverklei- dung:	rohbauähnlicher Zustand, keine Verkleidungen (Gipskartonplatten, Anstrich o. ä.) an Decken- und Dachschrägenuntersicht
Türen / Tore:	Haustürelement in Leichtmetallrahmenkonstruktion mit Strukturglasausschnitt, innen keine Türelemen- te (Rohbau-Zustand)
Fenster:	überwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Iso- lierverglasung, teils Holzsprossenfenster mit Iso- lierglas
Sanitärausstattung:	Konzeption siehe Grundrissplanung; bislang keine Sanitärinstallation, lediglich vereinzelt Rohinstalla- tion der Entwässerung vorhanden

Heizung: Konzeption sieht Öl-Zentralheizung vor; keine Heizungsinstallation vorhanden

Elektroinstallation: keine Elektroinstallation vorhanden

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade (Rohbau) bzw. Außenbauteile stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassade unverputzt bzw. unverkleidet
- Dacheindeckung auf der nordöstlichen Dachseite mit unterschiedlichen Falzziegelmodellen ausgeführt
- Rohbau-Zustand – sämtliche Ausbauelemente (Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation, Boden, Wand, Decke etc.) sind noch zu realisieren

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, 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 richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

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

Gesamturteil

Die Bausubstanz des Rohbaus ist als solide zu beschreiben. Das Wohngebäude weist umfangreiche Restarbeiten (Ausbauelemente) auf.

Außenanlagen Fl.Nr. 2/2 und Fl.Nr. 45

Ver- und Entsorgungsanlagen: Die Grundstücke verfügen laut vorliegender Planunterlagen über Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche weist überwiegend Grasbewuchs auf. Vereinzelt bestehen mit Betonpflaster bzw. mit Schotter befestigte Wegflächen.

Gesamturteil: Die Außenanlagen wurden bislang nicht angelegt. Es stehen Restarbeiten aus.

Verkehrswert

Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 2, Nähe Pfarrgarten

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	25.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	36.000,- EUR

Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 2/2, Pfarrgarten 14

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	95.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	120.000,- EUR

Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 4, Rottenbacher Str. 6

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	88.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	108.000,- EUR

Verfahrensergebnis: Grundstück Fl.Nr. 45, Nähe Pfarrgarten

Ergebnis des Vergleichswertverfahrens	8.500,- EUR
--	--------------------

Marktsituation und Besonderheiten

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand sind die Bewertungsobjekte zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2023 als durchschnittlich, eher mäßig marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind die große Grundstücksfläche von Fl.Nr. 4 (Rottenbacher Straße 4) sowie die umfangreichen Wohn- und Nutzflächen der bestehenden Gebäude. Als nachteilige Kriterien im Hinblick auf die Vermarktbarkeit der Bewertungsobjekte sind der in Teilbereichen bestehende Instandhaltungsrückstau sowie der anstehende Modernisierungs-/Renovierungsbedarf zu nennen. Das unbewohnte bzw. ungenutzte Wohngebäude I (Fl.Nr. 4) entspricht unter gegenwärtigen Gesichtspunkten (eingeschränkte und überalterte Raumfunktion, erheblicher Unterhaltungsrückstau bzw. stark desolate Bausubstanz, unzeitgemäße Wärmedämmeigenschaften der Gebäudehülle, veraltete Gebäudetechnik etc. – siehe Objektbeschreibung) nicht den Anforderungen an üblicherweise vermietbare respektive nutzbare Wohnhäuser, so dass ein Gebäuderückbau erforderlich ist. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass das auf Grundstück Pfarrgarten 14, Fl.Nr. 2/2, stehende Wohnhaus im Wesentlichen als Rohbau einzustufen ist und somit umfangreiche Restarbeiten ausstehen. Erwähnenswert ist zudem, dass die zu bewertenden Grundstücke bislang zusammen als wirtschaftliche Einheit genutzt wurden. Vorteilhaft wäre es daher, nicht zuletzt wegen der bestehenden Erschließungssituation (Zufahrt/Zugang) sowie vorhandener Leitungsanschlüsse, eine gemeinsame Vermarktung aller Bewertungsgrundstücke vorzunehmen. Grundsätzlich wäre jedoch auch eine separate Vermarktung des Eigenheim-Grundstücks Fl.Nr. 2/2 (Pfarrgarten 14) zusammen mit dem unbebauten Grundstück Fl.Nr. 45 (Nähe Pfarrgarten), da beide eine wirtschaftliche Einheit bilden, umsetzbar. In diesem Zusammenhang sollte eine Überprüfung eventuell erforderlicher Geh- und Fahrrechte bzw. Ver- und Entsorgungsleitungsrechte angrenzender Grundstücke erfolgen. Der Verkehrswert der Bewertungs-

objekts Rottenbacher Straße 4 (Fl.Nr. 4) wird aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet und ist zum Wertermittlungsstichtag nach sachverständiger Einschätzung mit rd. 108.000,- EUR zu beziffern. Die Verkehrswert des Eigenheim-Grundstücks Pfarrgarten 14 (Fl.Nr. 2/2) beträgt, abgeleitet aus dem Sachwertverfahren, zum Wertermittlungsstichtag geschätzt rd. 120.000,- EUR. Für das Maschinenhallen-Grundstück Nähe Pfarrgarten (Fl.Nr. 2) wird der Verkehrswert zum Stichtag, abgeleitet aus dem Ertragswertverfahren, auf 25.000,- EUR geschätzt. Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Nähe Pfarrgarten (Fl.Nr. 45) wird, abgeleitet aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens, zum Wertermittlungsstichtag auf rd. 8.500,- EUR geschätzt.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 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 Coburg von Rottenbach Blatt 362 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 2 der Gemarkung Rottenbach, Nähe Pfarrgarten, 96486 Lautertal-Rottenbach, Gebäude- und Freifläche zu 502 m², abgeleitet aus dem Resultat des Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2023, auf rund:

25.000,- EUR

(in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro)

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

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 Coburg von Rottenbach Blatt 362 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 2/2 der Gemarkung Rottenbach, Pfarrgarten 14, 96486 Lautertal-Rottenbach, Gebäude- und Freifläche zu 945 m², abgeleitet aus dem Resultat des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2023, auf rund:

120.000,- EUR

(in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 4

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 Coburg von Rottenbach Blatt 362 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 4 der Gemarkung Rottenbach, Rottenbacher Straße 6, 96486 Lautertal-Rottenbach, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 4.676 m², abgeleitet aus dem Resultat des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2023, auf rund:

108.000,- EUR

(in Worten: einhundertachttausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 45

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 Coburg von Rottenbach Blatt 362 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 45 der Gemarkung Rottenbach, Nähe Pfarrgarten 6, 96486 Lautertal-Rottenbach, Gebäude- und Freifläche zu 215 m², abgeleitet aus dem Resultat des Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2023, auf rund:

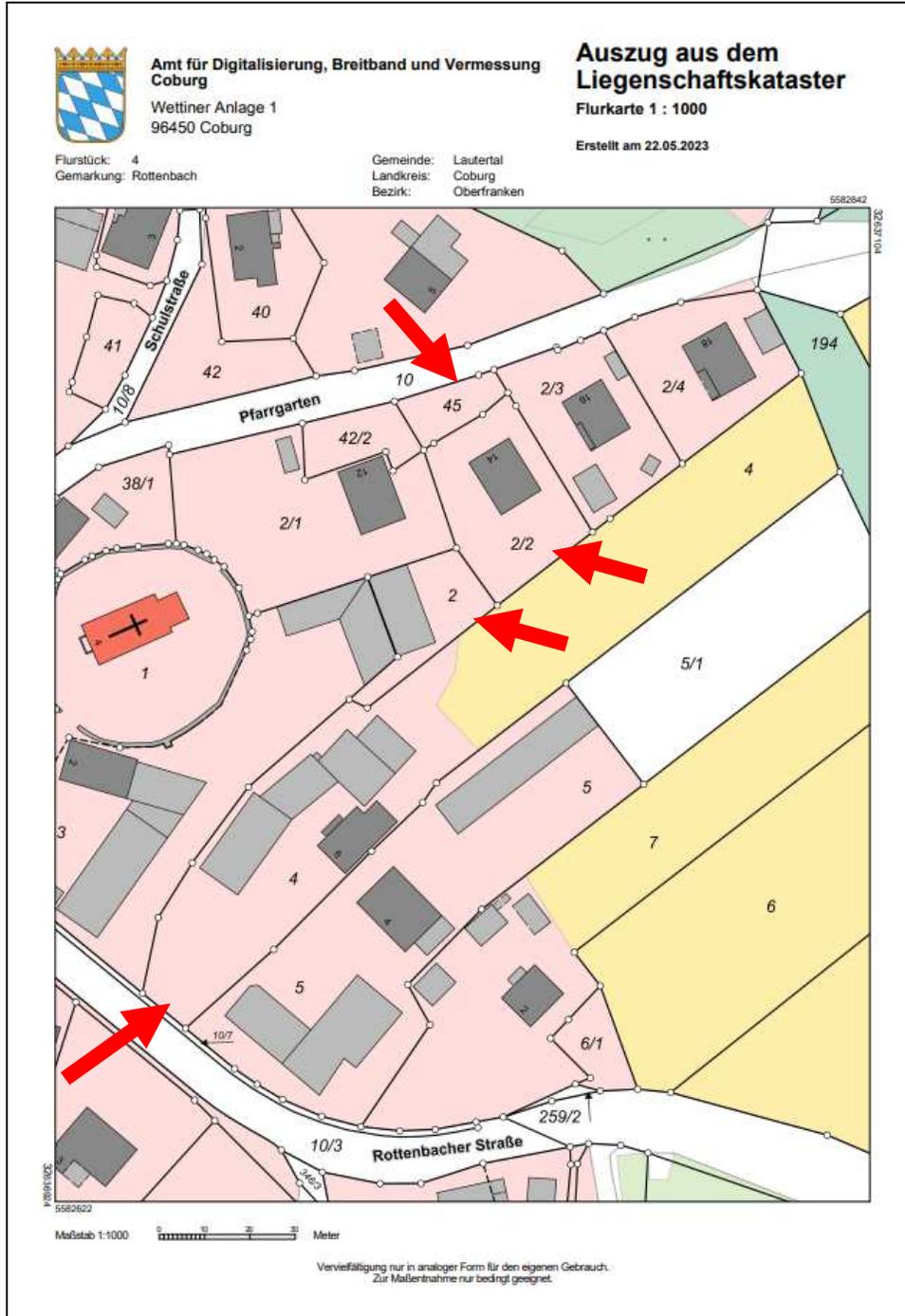
8.500,- EUR

(in Worten: achttausendfünfhundert Euro)

Hinweis: Die Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Kücheneinbauten, Maschinen und Anlagen, Zubehör etc. wurden im o.g. Verkehrswert ebenso nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine Bauteiluntersuchungen (Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte, Statik, Brandschutz etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Die Angabe der Raum- bzw. Flächenmaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Aus statistischen Gesichtspunkten muss für Verkehrswerte ein Toleranzbereich von bis zu ca. 10 % angenommen werden. Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch berechnet werden. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung. Den Usancen des Grundstücksverkehrs folgend, wird das Ergebnis der Verkehrswertermittlung entsprechend gerundet.

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)





Legende zur Flurkarte

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
- Zusammengehörnde Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemerkter 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	Landwirtschaft Grünland
Industrie- und Gewerbefläche	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof
Landwirtschaft Ackerland	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

Ämtliches 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://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf> oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Süd-West-Ansicht FI.Nr. 4



Bild 2: West-Ansicht Wohngebäude I



Bild 3: Süd-Ansicht Gebäude B, Gebäude C und Gebäude D



Bild 4: Süd-Ansicht Wohngebäude II (Gebäude F)