



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 8/22; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB – zum Stich-
tag 06.05.2022 – des Grundstücks der Gemarkung Kronach

Industriestraße 16, 96479 Kronach

Fl.Nr. 1822/1 u. a.



ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsobjekt I

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 1822/1 der Gemarkung Kronach, Industriestraße 16, 96317 Kronach, Gebäude- und Freifläche zu 2.622 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Bürogebäude:</u> ein freistehendes, zweigeschossiges, massives, unterkellertes Bürogebäude mit nicht ausgebautem Dachboden; Nfl. ca. 286,31 m² (zzgl. KG, DG); Bj. um 1979/80, tlw. Modernisierung/Renovierung in jüngerer Vergangenheit</p> <p><u>B) Werkhalle:</u> grenzseitig stehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Stahlkonstruktion mit massiver Ausfachung) errichtetes, nicht unterkellertes Hallenbauwerk mit Satteldach; Nfl. ca. 819 m²; BA Nord um 1968/1969, BA Süd ca. Anfang/Mitte der 1980er Jahre (um 1981-1986) erbaut</p> <p><u>C) Lagerhalle:</u> grenzseitig stehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Hallenbauwerk mit Pultdach; Nfl. ca. 194,27 m²; Bj. um 1997</p>
Gewerbebetrieb/e:	z.Zt. Leerstand, keine betriebliche Nutzung
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> - In Teilbereichen besteht Modernisierungs- bzw. Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau - Lage des Grundstücks im festgesetzten Überschwemmungsgebiet
Küche / Zubehör:	vereinzelt einzelne Möbelstücke vorhanden
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	06.05.2022
Ertragswert:	487.000,- EUR
Sachwert:	537.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	487.000,- EUR

Bewertungsobjekt II

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 1822/4 der Gemarkung Kronach, An der Industriestraße, 96317 Kronach, Freifläche zu 7 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	Unbebautes Grundstück: Freifläche, mit Asphalt befestigte Grundstücksfläche
Gewerbebetrieb/e:	z.Zt. keine betriebliche Nutzung
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">- Zusammen mit Fl.Nr. 1822/1 als wirtschaftliche Einheit einzustufen- Lage des Grundstücks im festgesetzten Überschwemmungsgebiet
Küche / Zubehör:	nicht vorhanden
Energieausweis:	--
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	06.05.2022
Vergleichswert:	700,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	700,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche, auf der die Grundstücke Fl.Nr. 1822/1 und Fl.Nr. 1822/4 liegen, als gewerbliche Baufläche (G) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich die Grundstücke Fl.Nr. 1822/1 und Fl.Nr. 1822/4 befinden, besteht nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet I“ (Nr. 476145001). Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand 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 Grundstücke Fl.Nr. 1822/1 und Fl.Nr. 1822/4 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befinden.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Das Grundstück Fl.Nr. 1822/1 ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan). Das Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 1822/1 verläuft im Wesentlichen eben, der südliche Teil fällt nach Süden hin etwas ab. Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 1822/4 verfügt über einen nahezu dreieckigen Zuschnitt und ein eben verlaufendes Gelände.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 1822/1

Straßen-/Wegefront (nördlich):	ca. 5 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 110 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 28 m

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 1822/4

Straßen-/Wegefront (nördlich):	ca. 3 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 3 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 3 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Laut Baubeschreibung ist beim Baugrund von tragfähigem Kiesboden auszugehen. Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für die Bewertungsgrundstücke 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.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Überschwemmungsgefährdung

Das Flussbett der Rodach, ein Nebenfluss des Mains, befindet sich rund 15 m südlich des Grundstücks Fl.Nr. 1822/1. Der Bereich, in dem sich die Bewertungsgrundstücke befinden, ist als amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Rodach zu beschreiben. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Es gilt, dass die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen eingehalten werden müssen. Der Bereich, in dem sich die Grundstücke befinden, sind gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung darüber hinaus als wassersensibler Bereich klassifiziert. Diese Standorte werden von Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, durch zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern sowie durch zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation – so die Definition des Bayerischen Landesamtes für Umwelt – ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.



Quelle: www.geoportal.bayern.de

Immissionen

Die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 1822/1 und Fl.Nr. 1822/4 befinden sich in einem vorwiegend von Gewerbe- und Industriegebäuden geprägten Gewerbegebiet von Kronach. Auf Grund der starken gewerblichen Prägung der Umgebung ist mit entsprechenden Immissionen (LKW-Lieferverkehr, Kundenaufkommen, Pendler etc.) zu rechnen. Die überwiegend mäßig bis zeitweise stärker befahrene Industriestraße verläuft rund 25 Meter nördlich des Bewertungsgrundstücks. Die Verkehrsimmissionen sind somit im Wesentlichen als mäßig zu beschreiben. Sonstige störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Bauordnungsrecht

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

Erschließungszustand

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 1822/1 gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz und Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Darüber hinaus besteht eine Anschlussmöglichkeit für Gas, da sich im Untergrund der Industriestraße eine Gasleitung des regionalen Energieversorgers befindet. Nach Sach- und Rechtslage fallen zum Wertermittlungsstichtag, so die Auskunft der Verwaltungsbehörde, keine Erschließungs- bzw. Verbesse-

rungsbeiträge an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 1822/1 ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Gewerbegebäudekomplex bebaut, der sich in ein Bürogebäude, eine Werkhalle und eine Lagerhalle gliedert. Nach Auskunft der Beteiligten 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 nicht feststellbar.

Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die vornehmlich 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:

A) Bürogebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, zweigeschossiges, massives, unterkellertes Bürogebäude mit unausgebautem Dachboden. Die Werkhalle (B) gliedert sich an die südliche Seite des Bürogebäudes (A) an. Das Bürogebäude wurde laut vorliegender Unterlagen bzw. Auskunft der Beteiligten um 1979/80 errichtet. In jüngerer Vergangenheit erfolgten vereinzelt Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen.

Gliederung

Der Hauseingang befindet sich an der nördlichen Gebäudeseite. Die Erdgeschossetape weist einen Windfang mit Treppenaufgang, einen Empfangsbereich, zwei WC-Räume, zwei Büroräume, einen Flur sowie Personal- und Sozialräume (Sanitär, WC, Aufenthalt) auf. Die Obergeschossetape verfügt über einen Büroraum, einen Technikraum, einen Besprechungsraum, einen Flurbereich, zwei Büroräume (unfertiger Zustand) und einen Sanitärraum (unfertiger Zustand). Der unausgebaute Dachboden ist mittels Einschubleiter begehbar und zu einfachen Abstellzwecken nutzbar. Auf der Kellergeschossetape befinden sich zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Heizung, Lager etc.). Hinsichtlich der Raumaufteilung bzw. Grundrissaufteilung wird auf die Bauplanzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Im Zuge der Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass gewisse Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand vorliegen.

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

Fundament / Gründung:	Stahlbetonboden, Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerk- bzw. Massivbauweise
Innenwände:	vorwiegend Mauerwerk- bzw. Massivbauweise; tlw. Leichtbauwände
Decken:	Massivdecken (über KG, EG, OG)
Treppen:	KG-EG: Massivtreppe mit PVC-Belag EG-OG: gewendelte Massivtreppe mit Kunststein- belag, Metallhandlauf mit Metallgeländer; gerad- läufige Treppe mit PVC-Belag und Handlauf
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Wellplattendeckung (vermutlich asbesthaltig)
Kamin/e:	mehrzügiger Kamin, gemauerter Kaminkopf
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Überdachungsanbau (nördlich)

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

Fassade:	überwiegend Putzfassade mit Anstrich
Bodenbeläge/-aufbau:	EG/OG vorwiegend mit PVC-Belag, Nadelfilz bzw. Teppichboden und Fliesenbelag, tlw. mit Kunst- harzboden und Kunststeinplatten, ausgestattet KG weist vorherrschend Betonboden mit Glatt- strich bzw. Estrichbelag ohne Oberboden auf

Wandverkleidung:	überwiegend verputzt (bzw. Trockenputz: Gipskartonplatten) und gestrichen; Teilbereiche mit Fliesenbelag gestaltet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorherrschend mit Gipskartonplatten verkleidet und gestrichen bzw. verputzt und gestrichen; Teilbereiche mit Holzschalung gestaltet
Türen / Tore:	Eingangstürelement in Kunststoff- bzw. Leichtmetallrahmenkonstruktion mit Glasausschnitten; innen vorwiegend Holztüren mit Holz- bzw. Metallzargen; tlw. Türelemente in Metallausführung
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung; z. T. Kunststoff-Rollo; tlw. Glasbaustein-Fensterelemente
Heizung:	Öl-Zentralheizung; kellergeschweißter Öltank; wandhängende Heizkörper
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher und zweckmäßiger Ausführung; tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	EG: Sanitärräume weisen zweckmäßige Ausstattung (Urinale, WCs, Waschbecken) auf; WC Herren weist Stand-WC mit Druckspüler und Waschbecken auf; WC Damen verfügt über wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken; Büroräume teils mit Küchenanschlüssen und Waschbecken ausgestattet OG: Bürobereich mit Küchenanschlüssen ausgestattet; Sanitärraum mit Rohinstallation ausgestattet (unfertiger Zustand)

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile teils von Witterungseinflüssen gekennzeichnet
- Kellerwände stellenweise von Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken, Verfärbungen etc.) gezeichnet
- Ausbauelemente (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen etc.) vereinzelt mit Verschleißerscheinungen, Feuchtigkeitsmerkmalen sowie Rissbildungen etc. behaftet

- Obergeschoss-Räume z. T. unfertig (ausstehende Ausbaugewerke: Türelemente, Wand-, Boden- und Deckenelemente, Elektro-/Sanitär- und Haustechnik, Leichtbauwände etc.)

Hinweis: Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Statik, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Gebäudetechnik, technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Energetische Qualität / Energieausweis

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, das bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beurteilen. Das Bürogebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Restarbeiten auf.

B) Werkhalle

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Gebäude handelt es sich um ein grenzseitig stehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Stahlkonstruktion mit massiver Ausfachung) errichtetes, nicht unterkellertes Hallenbauwerk mit Satteldach. Die Werkhalle (B) ist mit der nördlichen Seite an das Bürogebäude (A) angebaut, wurde in zwei Bauabschnitten errichtet und verfügt über Arbeits- und Lagerflächen. An die südliche Seite gliedert sich die Lagerhalle (C) an. Der nördliche Bauabschnitt der Halle wurde um 1968/1969, der südliche Bauabschnitt etwa Anfang/Mitte der 1980er Jahre (um 1981-1986) erbaut.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. Aktenlage / Baubeschreibung)

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte
Außenwände / Stützen:	Stahlstützen, Massivwände
Innenwände:	Leichtbauwände
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Stahlkonstruktion
Dachdeckung/-abdichtung:	Wellplattendeckung (vermutlich asbesthaltig!)
Kamin/e:	zweizügiger Kamin, gemauerter Kaminkopf
Rinnen, Rohre:	überwiegend Kunststoff- bzw. Metallausführung
Besondere Bauteile:	Kranbahn (Fabrikat Abus 5 t); Überdachungsanbau

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. Aktenlage / Baubeschreibung)

Fassade:	vorwiegend Profilblechverkleidung
Bodenbeläge:	Industrieboden mit Beschichtung
Wandverkleidungen/-beläge:	unverkleidet
Decken-/Dachuntersicht:	unverkleidet
Türen / Tore / Fenster:	Metalltürelemente; Metall-Rolltor (südlich); Sectionaltorelement (östlich); Fensterband mit Profilit-Industrieverglasung, tlw. Metallfensterelemente

Elektro-Installation:	zweckmäßige Elektroinstallation in Aufputzausführung
Heizung:	zwei Öl-Heizungen, Lüftungsheizung
Sanitärinstallation:	einfach, zweckmäßige Ausstattung (Ausgussbecken etc.)

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile vereinzelt von Witterungseinflüssen gekennzeichnet
- Boden stellenweise mit Rissbildungen bzw. Verschleißmerkmalen behaftet
- Fensterbänder weisen z. T. Verschleißerscheinungen auf
- Feuchtigkeitsmerkmale (Verfärbungen, Wasserflecken etc.) an Dachuntersicht erkennbar – vermutlich mangelhafte bzw. schadhafte Dacheindeckung

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.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beurteilen. Das Gebäude weist stellenweise Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf auf.

C) Lagerhalle

Typ, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Hallenbauwerk mit Pultdach zu beschreiben. Die Lager-

halle (C) ist mit der nördlichen Seite an die Werkhalle (C) angebaut und weist zweckmäßige Lagerflächen auf. Das Gebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1997 errichtet.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. Aktenlage / Baubeschreibung)

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte
Außenwände / Stützen:	Massivwände
Innenwände:	Massivwände
Dachform:	Pulldach
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion (Brettschichtholz o. ä.)
Dachdeckung/-abdichtung:	Metallprofildeckung bzw. Wellplattendeckung
Kamin/e:	Edelstahl-Außenkamin
Rinnen, Rohre:	überwiegend Kunststoff- bzw. Metallausführung
Besondere Bauteile:	Überdachungsanbau bzw. Vordachkonstruktion

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. Aktenlage / Baubeschreibung)

Fassade:	vorwiegend Putzfassade (mit Dämmung bzw. Wärmedämmverbundsystem)
Bodenbeläge:	Industrieboden mit Beschichtung
Wandverkleidungen/-beläge:	verputzt und gestrichen
Decken-/Dachuntersicht:	unverkleidet

Türen / Tore / Fenster:	Metalltürelemente; Falttor (südlich); Sectionaltürelemente (westlich); Metalltürelement
Elektro-Installation:	zweckmäßige Elektroinstallation in Aufputzausführung
Heizung:	Öl-Heizung, Lüftungsheizung
Sanitärinstallation:	einfach, zweckmäßige Ausstattung (Ausgussbecken etc.)

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile vereinzelt von Witterungseinflüssen gekennzeichnet
- Putzfassade stellenweise mit markanten Flecken, Verfärbungen etc. behaftet
- Wandbereiche weisen tlw. Feuchtigkeitsflecken auf
- Dachrinnen-Fallrohr an der südöstlichen Ecke nicht angeschlossen

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, Feuchtigkeitisolierung, 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.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beurteilen. Vereinzelt besteht Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf.

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Anwesen ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen.
- Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche ist vorherrschend mit einer Asphaltdecke befestigt. An der westlichen Grenze befindet sich eine Stellplatz-Überdachung in Holzkonstruktion mit Metallprofil-Dacheindeckung.
- Gesamturteil: Der Außenbereich ist zweckmäßig gestaltet.

Verkehrswert**Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 1822/1, Industriestraße 16**

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	487.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	537.000,- EUR

Verfahrensergebnis: Grundstück Fl.Nr. 1822/4, An der Industriestraße

Ergebnis des Vergleichswertverfahrens	700,- EUR
--	------------------

Marktsituation und Besonderheiten

Unter Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand, ist das Bewertungsanwesen Industriestraße 16 in Kronach zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis mäßig marktgängig einzustufen. Hervorzuheben sind die umfangreiche Nutzfläche (Büro, Lager, Produktion etc.) von rund 1.300 m². Nachteilige Kriterien im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Bewertungsobjekts sind der in Teilbereichen bestehende Instandhaltungsrückstau sowie Modernisierungs- bzw. Renovierungsbedarf (tlw. unzeitgemäße Haustechnik- und Sanitärausstattung etc.). Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass das Bewertungsanwesen innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt. Der Verkehrswert für das Grundstück Fl.Nr. 1822/1 leitet sich aus dem ermittelten Ertragswert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag mit geschätzt rd. 487.000 Euro zu beziffern. Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Fl.Nr. 1822/4 wird, abgeleitet aus dem Resultat des Vergleichswertverfahrens, zum Wertermittlungsstichtag auf rund 700 Euro geschätzt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale werden die Verkehrswerte als marktadäquat eingestuft. Erwähnenswert ist, dass auf Grund der Einstufung beider Grundstücke als wirtschaftliche Einheit, eine gemeinsame Vermarktung en bloc empfohlen wird.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 1822/1

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 Kronach Blatt 6386 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 1822/1 der Gemarkung Kronach, Industriestraße 16, 96317 Kronach, Gebäude- und Freifläche zu 2.622 m², abgeleitet aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022, auf rund:

487.000,- EUR

(in Worten: vierhundertsevenundachtzigtausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 1822/4

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 Kronach von Kronach Blatt 6386 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 1822/4 der Gemarkung Kronach, An der Industriestraße, 96317 Kronach, Freifläche zu 7 m², abgeleitet aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, zum Wertermittlungstichtag 06.05.2022, auf rund:

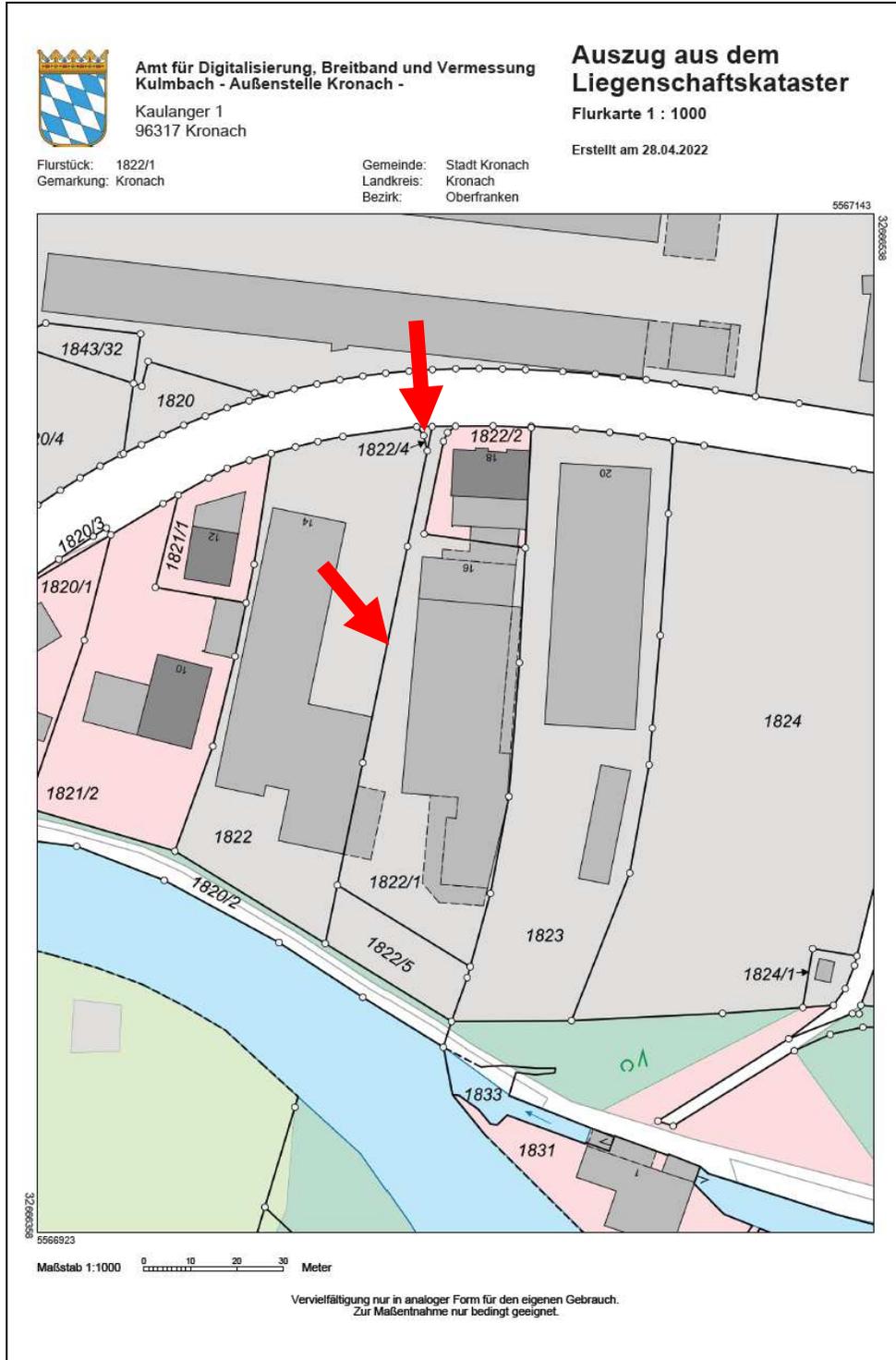
700,- EUR

(in Worten: siebenhundert Euro)

Hinweis: Die Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Maschinen und Anlagen, Kücheneinbauten, Zubehör 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



<p>Flurstück</p> <p>— Flurstücksgrenze</p> <p>3285 Flurstücksnummer</p> <p> Zusammgehörende Flurstücksteile</p> <p>- - - - - Nicht festgestellte Flurstücksgrenze</p> <p>○ Abgemarker Grenzpunkt</p> <p>— Grenzpunkt ohne Abmarkung</p> <p>— Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren</p>	<p>Gebietsgrenze</p> <p>--- Grenze der Gemarkung</p> <p>--- Grenze der Gemeinde</p> <p>--- Grenze des Landkreises --- Grenze der kreisfreien Stadt</p>
<p>Gesetzliche Festlegung</p> <p> Bodenordnungsverfahren</p>	<p>Tatsächliche Nutzung</p> <p> Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung</p> <p> Industrie- und Gewerbefläche</p> <p> Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof</p> <p> Landwirtschaft Ackerland Landwirtschaft Grünland</p> <p> Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz</p> <p> Wald Gehölz</p> <p> Fließgewässer Stehendes Gewässer</p> <p> Unkultivierte Fläche Hafenbecken</p> <p> Sumpf Moor</p> <p> Spielplatz / Bolzplatz Wildpark</p> <p> Flugverkehr / Segelfluggelände Parkplatz</p> <p> Campingplatz Park</p>
<p>Gebäude</p> <p> Wohngebäude</p> <p> Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe</p> <p> Umspannstation</p> <p> Gebäude für öffentliche Zwecke</p> <p> Gebäude mit Hausnummer</p> <p>HsNr. 20 Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut</p>	<p>Hinweis</p> <p>Unsere ausführliche Legende finden Sie unter https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf</p> <p>oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.</p> <p>Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.</p> 
<p>Geodätische Grundlage</p> <p>Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM</p> <p>Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS90 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe</p> <p>5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)</p>	

Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen Industriestraße 16 von Nord-Westen



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht des Bürogebäudes



Bild 3: Nord-Ansicht der westlichen Freifläche von Fl.Nr. 1822/1, Werkhalle (links)



Bild 4: Süd-Ansicht des Anwesens