

AMALIENSTRASSE 11
96047 BAMBERG
TELEFON 0951 / 20 88 88 0
TELEFAX 0951 / 20 88 88 1

RICHARD SAUER
ARCHITEKT DIPL.-ING. (UNIV. + FH)

 Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

GUTACHTEN

AZ: 3 K 13/23; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wert-
ermittlungstichtag 26.05.2023 – der Grundstücke Fl.Nr. 408,
Fl.Nr. 408/2 u. Fl.Nr. 408/3 der Gemarkung Rottenbach,
Nähe Steinbruchweg, 96486 Lautertal-Rottenbach



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT I: Fl.Nr. 408

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung: Grundstück Fl.Nr. 408 der Gemarkung Rottenbach, Nähe Steinbruchweg, 96486 Lautertal-Rottenbach, Gebäude- und Freifläche zu 125 m²

Bewertungsobjekt, Beschreibung: Garagengebäude: grenzseitig stehende, eingeschossige, nicht unterkellerte, in Massivbauweise errichtete Garagenzeile mit Flachdach (leicht geneigtes Pultdach); 5 Kfz-Stellplätze; BA I 1965/1966 erbaut, BA II um 1980

Gewerbebetrieb/e: keine

Mieter / Pächter: keine Miet-/Pachtverhältnisse

Maschinen / Betriebseinrichtung: keine

Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten: - tlw. Instandhaltungsrückstau
- keine eigenen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

Küche / Zubehör: --

Energieausweis: --

Altlasten-Kataster: keine Eintragung lt. LRA

Denkmalschutz: keine Denkmal-Einstufung

Belastungen Abt. II: siehe Grundbuchauszug

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 26.05.2023

Ertragswert: 17.000,- EUR

Sachwert: 18.000,- EUR

Verkehrswert (§ 194 BauGB): 18.000,- EUR



BEWERTUNGSOBJEKT II: Fl.Nr. 408/2

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 408/2 der Gemarkung Rottenbach, Nähe Steinbruchweg, 96486 Lautertal-Rottenbach, Gebäude- und Freifläche zu 30 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	unbebautes Grundstück, Wegfläche (Verkehrsfläche)
Gewerbebetrieb/e:	keine
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">- keine Leitungsanschlüsse- Fl.Nr. 408/2 zusammen mit Fl.Nr. 408/3 als wirtschaftliche Einheit einzustufen
Küche / Zubehör:	nicht vorhanden
Energieausweis:	--
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	26.05.2023
Vergleichswert: Verkehrswert (§ 194 BauGB):	1.500,- EUR 1.500,- EUR



BEWERTUNGSOBJEKT III: Fl.Nr. 408/3

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 408/3 der Gemarkung Rottenbach, Nähe Steinbruchweg, 96486 Lautertal-Rottenbach, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 1.046 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Garagengebäude</u> : grenzseitig stehende, eingeschossige, nicht unterkellerte, in Massivbauweise errichtete Doppelgarage mit Satteldach; 2 Kfz-Stellplätze; Bj um 1988 <u>Scheunengebäude</u> : freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzkonstruktion) errichtetes Scheunengebäude mit Satteldach und Anbau; Nfl. EG ca. 111,18 m ² ; Errichtung Ende des 19. Jahrhunderts bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts
Gewerbebetrieb/e:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	--
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">- tlw. Instandhaltungsrückstau- keine eigenen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen- Fl.Nr. 408/2 zusammen mit Fl.Nr. 408/3 als wirtschaftliche Einheit einzustufen- keine Innenbesichtigung der Scheune möglich
Küche / Zubehör:	--
Energieausweis:	--
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	26.05.2023
Ertragswert:	53.000,- EUR
Sachwert:	54.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	53.000,- EUR



Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche, auf der sich die Grundstücke Fl.Nr. 408, Fl.Nr. 408/2 und Fl.Nr. 408/3 befinden, als gemischte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 4, Fl.Nr. 408, Fl.Nr. 408/2 und Fl.Nr. 408/3 liegen, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

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. 408, Fl.Nr. 408/2 und Fl.Nr. 408/3 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befinden.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Die Form des Grundstücks Fl.Nr. 408/2 ist als nahezu trapezförmig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Grundstück Fl.Nr. 408 weist eine rechteckige Form, das Grundstück Fl.Nr. 408/3 eine unregelmäßige Form auf. Das hängige Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 408/3 steigt von Nordosten in Richtung Südwesten teils steil an. Das Gelände des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 408 steigt von der westlichen Seite in Richtung Osten an.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 408

Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 8 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 18 m

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 408/2

Straßen-/Wegefront (südwestlich):	ca. 5 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 7 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 4 m



Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 408/3

Straßen-/Wegefront (südwestlich):	ca. 11 m
Straßen-/Wegefront (nordöstlich):	ca. 9 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 64 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 13 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Gemäß vorliegender Baubeschreibung ist beim Baugrund ist festem Keuperboden auszugehen. Nach Auskunft der zuständigen Behörde liegen für die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 408, Fl.Nr. 408/2 und Fl.Nr. 408/3 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von der Grundstücks-eigentümerseite 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. 408, Fl.Nr. 408/2 und Fl.Nr. 408/3 nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich der nordöstliche Teil des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 408/3 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 Scheune und einem Garagengebäude bebau te Grundstück Fl.Nr. 408/3 befindet sich im südlichen Ortsgebiet von Rottenbach, in einem gemischt genutzten Altortbereich. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von Wohnanwesen bzw. gemischt genutzten Grundstücken geprägt. Entlang der südwestlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks verläuft die als Ortsdurchgangsstraße fungierende Rottenbacher Straße. Die Verkehrsimmisionen sind für die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke Fl.Nr. 4 und Fl.Nr. 408/2 insgesamt betrachtet als gering bis mäßig zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Orts termin auch nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand

Die Bewertungsgrundstücke gelten als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, Anschlussmöglichkeiten (siehe hierzu Leitungspläne des Versorgungsunternehmens SÜC in der Anlage) für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie eine Zufahrt bzw. ein Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Nach Sach- und Rechtslage fallen zum Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 408/3, Nähe Steinbruchweg, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einer Scheune und einer Garage bebaut. Das Grundstück Fl.Nr. 408 ist mit zwei Doppelgaragen und einer Einzelgarage bebaut, die zusammen als eine Reihengaragenzeile angeordnet sind. Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 408/2 ist unbebaut und dient in erster Linie als Wegfläche, an der das östlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 404/1 ein Geh- und Fahrtrecht besitzt. Nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten bestehen für die Bewertungsgrundstücke 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 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. 408: NÄHE STEINBRUCHWEG

A) Garagengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um eine grenzseitig stehende, eingeschossige, nicht unterkellerte, in Massivbauweise errichtete Garagenzeile mit Flachdach (leicht geneigtes Pultdach). Die Garagenzeile weist fünf von der südwestlichen Seite aus befahrbare Kfz-Stellplätze auf und besteht nach Inaugenscheinnahme sowie vorliegender Bauplanunterlagen aus zwei Doppelgaragen sowie einer an der nordwestlichen Seite angebauten Einzelgarage. Es ist anzumerken, dass die südöstliche Doppelgarage verschlossen war und somit keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Bezuglich der Grundrissgestaltung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Die beiden Doppelgaragen wurden laut vorgelegter Bauantragsunterlagen um 1965/1966 erbaut. Der Anbau der nordwestlichen Einzelgarage erfolgte gemäß vorliegender Baupläne um 1980.

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

Fundamente/Gründung: Betonfundamente; Betonboden (Doppelgaragen)

Wände: Massivwände (Mauerwerk Hochlochziegel, Bims-hohlblock bzw. Betonhohlblock o.ä.)

Decke: Stahlbeton-Decken (als Tragkonstruktion, Doppelgaragen)

Decken-/Dachkonstruktion: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl (Einzelgarage); Stahlbeton-Decken (als Tragkonstruktion, Doppelgaragen)

Dachform: Pultdach, leicht geneigt (Flachdach)

Dachdeckung/-abdichtung: Metallprofilelemente

Rinnen, Rohre: Metall- bzw. Kunststoffausführung

Besondere Bauteile: --



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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade mit Anstrich, tlw. unverputzt (Einzelgarage)
Bodenbeläge:	Betonboden, geglättet
Wandverkleidungen/-beläge:	vorwiegend verputzt und gestrichen
Deckenverkleidung:	Betondecke (Dachkonstruktion/-undersicht) unterseitig gestrichen
Türen / Tore / Fenster:	Garagen-Metallschwingtore (Doppelgaragen)
Elektroinstallation:	--

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen teils erhebliche Witterungsmerkmale auf
- Fassadenanstrich teils ausgewaschen
- Decken- bzw. Wandbereiche teils mit erheblichen Feuchtigkeitsmerkmale (Putzschäden, Rissbildung, Absandung des Anstrichs etc.) behaftet
- Stahlbeton-Konstruktion weisen teils freiliegende Bewehrungseisen bzw. Betonabplatzungen auf
- Metallteile z.T. mit Korrosionsmerkmale behaftet
- Bodenbereiche weisen Nutzungsmerkmale auf
- Fassade (nordöstlich) z.T. unverputzt bzw. unverkleidet
- Einzelgarage unfertig (insb. kein Torelement, Wandbereiche und Dachundersicht unterseitig unverkleidet, kein Betonboden bzw. -pflaster, Fassade/Mauerwerk unverputzt/unverkleidet o.ä.)

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 Gutachterauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.



Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Gesamturteil

Die Bausubstanz des Garagengebäudes ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als mäßig zu beschreiben. Die Garagenzeile weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf und Restarbeiten auf.

GRUNDSTÜCK FL.NR. 408/3: NÄHE STEINBRUCHWEG

B) Garagegebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehende, eingeschossige, nicht unterkellerte, in Massivbauweise errichtete Doppelgarage mit Satteldach zu beschreiben. Die Garage weist zwei von der südöstlichen Seite aus befahrbare Kfz-Stellplätze auf und ist mit der nordöstlichen Seite an das Scheunengebäude (C) angebaut. Hinsichtlich der Grundrissgestaltung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Die Errichtung des Garagengebäudes wurde gemäß vorgelegter Bauantragsunterlagen um 1988 durchgeführt.

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

Fundamente/Gründung: Betonfundamente; Betonboden

Wände: Massivwände (Mauerwerk Hochlochziegel o.ä.)

Decke: Holzbalkendecke, unterseitig verkleidet

Dachkonstruktion: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl

Dachform: Satteldach

Dachdeckung/-abdichtung: Betondachsteine, tlw. Wellplattendeckung (ggf. asbesthaltig!)

Rinnen, Rohre: Metall- bzw. Kunststoffausführung

Besondere Bauteile: --

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

Fassade: vorherrschend Putzfassade

Bodenbeläge: Betonboden bzw. -estrich, geplättet

Wandverkleidungen/-beläge: vorwiegend verputzt und gestrichen

Deckenverkleidung: unterseitig mit gestrichenen Gipskartonplatten verkleidet

Türen / Tore / Fenster: zweiflügliges Metallrahmen-Torelemente mit Holzverschalung (bzw. Holzfüllung)

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 vereinzelt Witterungsmerkmale auf
- Wandbereiche vereinzelt mit Merkmalen aufsteigender Feuchtigkeit (leichte Absandung des Anstrichs erkennbar) bzw. Putzschäden (Rissbildungen o.ä.) behaftet
- Deckenuntersicht teils mit markanten Feuchtigkeitsmerkmalen (Schimmel-/Stockfleckenbildung etc.) behaftet
- Fassadenputz ungestrichen

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

Gesamturteil

Die Bausubstanz des Garagengebäudes ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beschreiben. Das Gebäude weist vereinzelt Instandhaltungsrückstau und Restarbeiten auf.

C) Scheunengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzkonstruktion) errichtetes Scheunengebäude mit Satteldach. An die südwestliche Seite gliedert sich das Garagengebäude (B) an. Es ist anzumerken, dass das Gebäude verschlossen war und somit keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Ende des 19. Jahrhunderts bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts.

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

Fundamente/Gründung: Stampf-, Stein- bzw. Betonfundamente

Wände / Stützen: teils Mauerwerk, teils Holzkonstruktion

Geschossdecke: keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde

Treppe/n: keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde

Dachform: Satteldach

Dachkonstruktion: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl

Dachdeckung/-abdichtung: Falzziegeldeckung bzw. Betondachsteine



Rinnen, Rohre:	teils Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Lageranbau mit Pultdach in Holzbauweise (nord-östlich)

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

Fassade:	vorherrschend Holzschalung
Bodenbelag:	keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Wandverkleidung:	keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Türen / Tore / Fenster:	keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Installation:	keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen stellenweise erhebliche Witterungs- bzw. Verschleißmerkmale auf
- Holz-Fassadenschalung und Dacheindeckung stellenweise reparaturbedürftig (z.T. Fehlstellen in Dacheindeckung, schadhafte Dachziegel etc.)
- Holzbauteile teils mit Feuchtigkeitsmerkmalen behaftet

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. 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 Gutachterauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Das Scheunengebäude verfügt – soweit von außen einschätzbar – über baujahrsübliche Abstell- und Lagerflächen. Das Gebäude entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen, die gegenwärtig an moderne Scheunengebäude gestellt werden.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist – soweit von außen erkennbar – im Wesentlichen als solide zu beurteilen. Zum Pflegezustand sowie zu etwaigen Baumängeln, Bauschäden und Restarbeiten kann auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Die Grundstücke verfügen laut vorliegender Planunterlagen über Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen (siehe Leitungspläne in der Anlage).

Wege und Flächen, Sonstiges: Das Grundstück Fl.Nr. 408/3 weist im mittleren und nördlichen Teil Grasbewuchs auf. Der Hofbereich im nördlichen Teil von Fl.Nr. 408/3 ist mit einer Schotterfläche angelegt. Das Wegflächengrundstück Fl.Nr. 408/2 weist eine einfach geschotterte Fläche auf. Die westliche Freifläche von Fl.Nr. 408 ist mit einer Asphaltdecke befestigt.

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



Verkehrswert

Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 408, Nähe Steinbruchweg

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	17.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	18.000,- EUR

Verfahrensergebnis: Grundstück Fl.Nr. 408/2, Nähe Steinbruchweg

Ergebnis des Vergleichswertverfahrens	1.500,- EUR
---------------------------------------	-------------

Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 408/3, Nähe Steinbruchweg

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	53.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	54.000,- EUR

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 408

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. 408 der Gemarkung Rottenbach, Nähe Steinbruchweg, 96486 Lautertal-Rottenbach, Gebäude- und Freifläche zu 125 m², abgeleitet aus dem Resultat des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2023, auf rund:

18.000,- EUR

(in Worten: achtzehntausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 408/2

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. 408/2 der Gemarkung Rottenbach, Nähe Steinbruchweg, 96486 Lautertal-Rottenbach, Gebäude- und Freifläche zu 30 m², abgeleitet aus dem Resultat des Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2023, auf rund:

1.500,- EUR

(in Worten: eintausendfünfhundert Euro)



Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 408/3

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. 408/3 der Gemarkung Rottenbach, Nähe Steinbruchweg, 96486 Lautertal-Rottenbach, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 1.046 m², abgeleitet aus dem Resultat des Ertragswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2023, auf rund:

53.000,- EUR

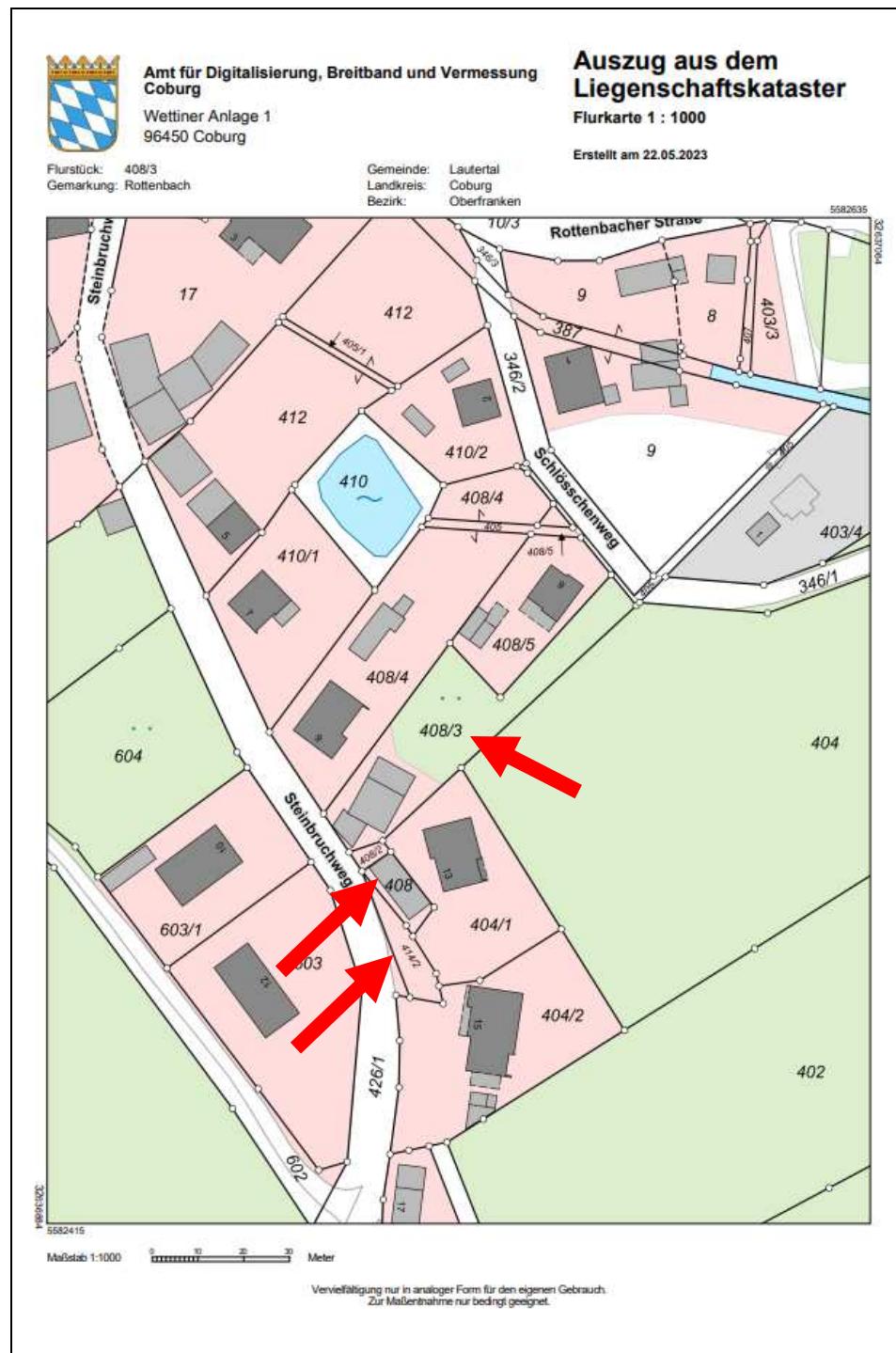
(in Worten: dreiundfünftausend Euro)

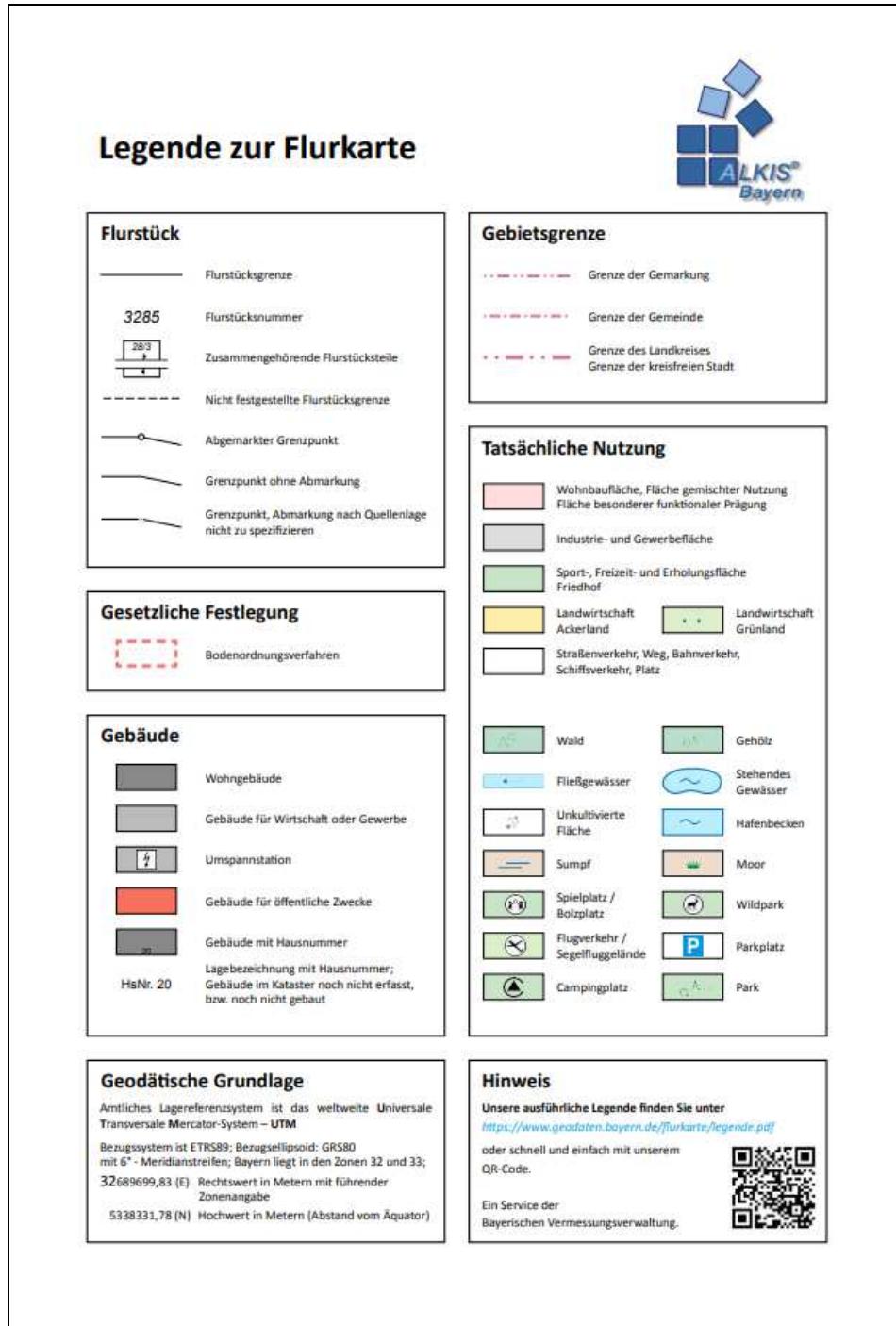
Hinweis: Die Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Kücheneinbauten, Maschinen und Anlagen, Zubehör etc. wurden im o.g. Verkehrswert ebenso nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein 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)





Fotodokumentation



Bild 1: Süd-Ansicht der Grundstücke



Bild 2: West-Ansicht der Gebäude Fl.Nr. 408/3

