



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 32/23; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 1436
der Gemarkung Kronach, Friesener Straße 54,
96317 Kronach



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 1436 der Gemarkung Kronach, Friesener Straße 54, 96317 Kronach, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 1.011 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude:</u> zweigeschossiges, massives, teilweise unterkellerte Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; EG-Whg. ca. 65,56 m²; OG-Whg. ca. 73,55 m²; zzgl. Nfl. KG, DG; Bj. laut vorliegender Unterlagen um 1897, in den 1950er Jahren bauliche Modifikationen durchgeführt; Aufstockung Obergeschosses mit Treppenhausanbau um 1965; im Laufe der Zeit erfolgten diverse Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen</p> <p><u>B) Wohngebäude-Anbau:</u> eingeschossiger, in Mischbauweise (Massiv-/Holzbau) errichteter, nicht unterkellertes Wohnhaus-Anbau mit leicht geneigtem Satteldach; Wfl. ca. 44,92 m²; Bauwerk wurde um 1967 als Garagengebäude errichtet, um 2010/2011 zu Wohnzwecken umgenutzt bzw. baulich modifiziert</p> <p><u>C) u. D): zwei Carports</u></p>
Gewerbebetrieb/e:	besteht nicht
Mieter / Pächter:	Gebäude A ist nicht vermietet (Leerstand) Gebäude B wird eigen genutzt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> - Modernisierung-/Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau u. Restarbeiten - Umnutzung/Modifizierung Gebäude B vermutlich ohne baubehörl. Genehmigung durchgeführt - Lage im festgesetz. Überschwemmungsgebiet
Küche / Zubehör:	Gebäude A: kein werthaltiges Zubehör vorhanden Gebäude B: Kücheneinbauten vorhanden, Zeitwert geschätzt 1.000 EUR
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	29.09.2023
Ertragswert:	236.000,- EUR
Sachwert:	279.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	279.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 1436 als gemischte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 1436 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde ein qualifizierter Bebauungsplan mit der Bezeichnung „*Gelände am Stadtausgang rechts und links der Friesener Straße*“.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 1436 ist gemäß der Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) nicht in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDschG aufgeführt. Ferner ist zu konstatieren, dass sich das Bewertungsgrundstück 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. 1436 ist als unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks verläuft relativ eben, zu den östlichen und westlichen Randbereichen steigt das Gelände leicht an.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 1436

Straßen-/Wegefront (nordwestlich):	ca. 40 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 29 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 36 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 1436 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,

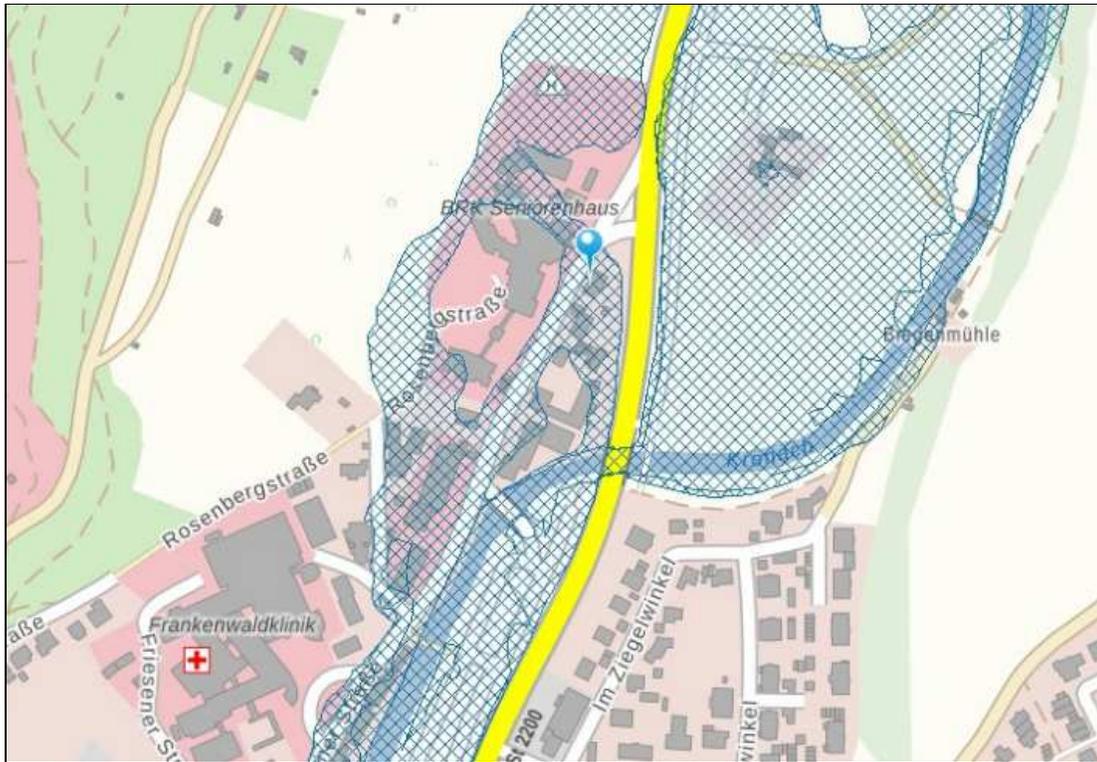
Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Bauordnungsrecht

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

Überschwemmungsgefährdung

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht ist der Ortsbereich, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, als festgesetztes Überschwemmungsgebiet eingestuft (siehe Kartendarstellung unten). Ergänzend hierzu wird auf die Überschwemmungsgebietsverordnung der Stadt Kronach vom 14.12.2020 verwiesen. Das zu bewertende Wohngrundstück Fl.Nr. 1436 liegt zudem innerhalb eines Bereichs, der gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung als wassersensibler Bereich klassifiziert ist. 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.

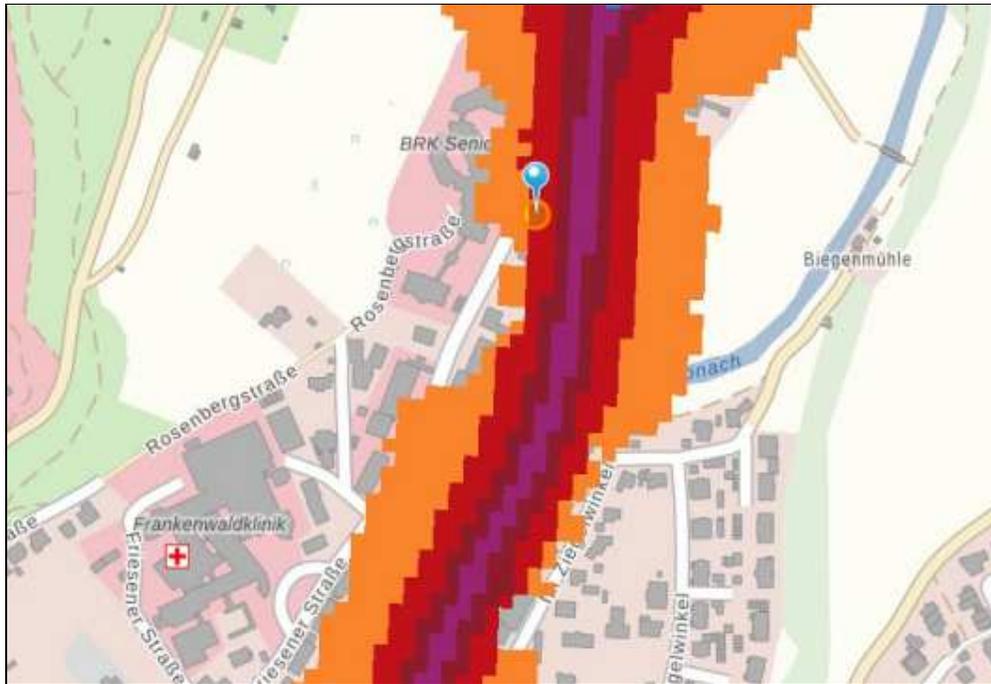


Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 1436 befindet sich im nördlichen Stadtbereich von Kronach, in einer gemischt genutzten Ortslage, zwischen der Friesener Straße im Westen und der Staatsstraße St 2200 im Osten. In der Umgebung befinden sich das BRK-Seniorenhaus, ein Wohnheim und die Frankenwaldklinik sowie vereinzelt Wohnanwesen. Die angrenzenden Verkehrsflächen werden überwiegend stark frequentiert. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem von Verkehrslärm belasteten Bereich, ausgehend von Hauptverkehrsstraßen, so die Darstellung im Bayern Atlas (siehe Kartendarstellung unten). Nennenswerte Immissionen, die von umliegenden Grundstücken ausgehen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zu vernehmen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.



Erschließungszustand

Das Grundstück Friesener Straße 54, Fl.Nr. 1436 der Gemarkung Kronach, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Gas, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 1436, Friesener Straße 54, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehende Zweifamilienhaus nebst Anbau mit Einliegerwohnung und zwei Carports bebaut. Die Wohnung im Anbau wird zum Wertermittlungsstichtag vom Miteigentümer zu Wohnzwecken genutzt. Die beiden Wohnungen des Zweifamilienhauses stehen zum Wertermittlungsstichtag leer bzw. sind ungenutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft der Schuldner bestehend 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:

A) Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Inaugenscheinnahme bzw. vorliegender Planzeichnungen um ein freistehendes, zweigeschossiges, massives, teilweise unterkellerte Zweifamilienhaus mit unausgebautem Dachgeschoss. An die nordöstliche Wohnhausseite gliedert sich der Anbau (B) an. Das Wohngebäude wurde in mehreren Bauabschnitten errichtet. Die Errichtung des ersten Bauabschnitts (Altbau) in eingeschossiger Bauweise erfolgte laut vorliegender Unterlagen um 1897. In den 1950er Jahren wurden bauliche Modifikationen durchgeführt. Die Aufstockung der Obergeschosses mit Treppenhauseanbau wurde gemäß vorliegender Bauunterlagen um 1965 durchgeführt. Im Laufe der Zeit erfolgten in Teilbereichen diverse Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen.

Gliederung

Der Eingangsbereich des Wohnhauses befindet sich an der östlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist zwei Wohnungen auf, jeweils gelegen auf der Erdgeschoss- und Obergeschossetage. Die Erdgeschosswohnung – eine 3-Zimmer-Wohneinheit – weist einen zentral positionierten Flur, eine innen liegende Küche, ein innen liegendes Badezimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer auf. Die Obergeschosswohnung ist als 3-Zimmer-Wohneinheit mit Küche, Badezimmer, Dielen- und Flurbereich, Wohnzimmer und zwei Schlafzimmern konzipiert. Die Wohnungen gelten als abgeschlossen im Sinne der Nr. 5 Buchstabe a und b der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen (AVA) gemäß des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohneigentumsgesetzes (WEG). Die mittels Einschubleiter begehbbare Dachgeschossebene ist unausgebaut und zu einfachen Lager- und Abstellzwecken nutzbar. Die Teilunterkellerung besteht aus einem kleinen Raum mit den Abmessungen von circa 2,15 m x 3,75 m. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Bauplanzeichnungen 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:	Betonboden bzw. Stampf-/Betonfundamente
Außenwände:	vorherrschend Mauerwerk bzw. Massivwände (Bimshohlblock etc.)
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	KG-EG: Massivstufen EG-OG: Massivtreppe mit Kunststeinbelag, Handlauf und Metallgeländer
Dachform:	Satteldach (Hauptdach); Walmdach (Treppenhautanbau)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin, gemauerter Kaminkopf
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massive Eingangsstufe

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

Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	überwiegend mit Laminatbelag und Fliesenbelag, tlw. mit PVC-Belag ausgestattet

Wandverkleidung:	vorherrschend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, tlw. Gipskartonplatten mit Anstrich bzw. Tapete, Teilbereiche mit Fliesenbelag und Holz- bzw. Paneelverkleidungen gestaltet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	überwiegend mit Holz- bzw. Paneelverkleidungen gestaltet
Türen / Tore:	Hauseingangstürelement in Kunststoffausführung; innen überwiegend mit Holztüren und Holzzargen (unterschiedliche Ausführungen, tlw. mit Glasauschnitt)
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung, vereinzelt einfach verglaste Holzfenster
Heizung:	Beheizung erfolgt mittels Gas-Therme (Standort: Dachgeschoss); wandhängende Heizkörper; Anschlussmöglichkeiten für Festbrennstoff-Ofen
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung, tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	EG-Whg.: Badezimmer weist Badewanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken auf; Küche mit üblichen Anschlüssen ausgestattet Waschraum (unter Treppenaufgang zu OG) verfügt über zweckmäßige Waschmaschinenanschlüsse OG-Whg.: Badezimmer weist Badewanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken auf; Küche mit üblichen Anschlüssen ausgestattet

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassade weist stellenweise Risse, Absandung des Anstrichs, Feuchtigkeitsmerkmale und Putzabplatzungen etc. auf
- Dacheindeckung tlw. mit Verschleißerscheinungen (poröser Zustand etc.) behaftet bzw. schadhaft (Risse etc.)

- Kellerwände und Wandbereiche des Anbaus weisen stellenweise Feuchtigkeitsmerkmale (Flecken, Putzschäden, Verfärbungen, Absandung des Anstrichs etc.) auf – ggf. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- vereinzelt Feuchtigkeitsmerkmalen an Holzbauteilen des Dachstuhls erkennbar
- Bodenbeläge tlw. von erheblichen Verschleißmerkmalen gekennzeichnet, z. T. Räume ohne Oberbodenbelag
- innen liegende Küche und innen liegendes Badezimmer der Erdgeschosswohnung ohne ausreichende Lüftungsmöglichkeiten
- Metallteile (Heizkörper etc.) weisen tlw. erhebliche Korrosionsmerkmale auf
- diverse Ausbauelemente (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Fenster- und Türelemente, Sanitärausstattung, Haustechnik-Installationen etc.) weisen erhebliche Verschleißerscheinungen, unfachmännische / unqualifizierte / laienhafte Ausführungen sowie teils Reparaturstau auf
- Fliesen-Wandverkleidung im Badezimmer EG unvollständig
- einzelne Räume ohne Türelement (z. B. EG)
- Paneeldecken tlw. verzogen bzw. deformiert (durchhängend)
- Kunststein-Eingangsstufe weist Rissbildung 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, bauphysikalische Gegebenheiten, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Haustechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Energetische Qualität / Energieausweis

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

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, einfach und zweckmäßig einzustufen. Die geringe lichte Raumhöhe der Teilunterkellerung von ca. 1,70 m ist als bauhistorische Gegebenheit einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als mäßig bis unzureichend zu beschreiben. Das Wohngebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf auf. Darüber hinaus stehen vereinzelt Restarbeiten aus.

B) Wohngebäude-Anbau

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um einen eingeschossigen, in Mischbauweise (Massiv-/Holzbau) errichteten, nicht unterkellerten Wohnhaus-Anbau mit leicht geneigtem Satteldach. Die Erdgeschossetage verfügt über einen Windfang, einen Flur, ein Badezimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Schlafzimmer. Das Bauwerk wurde gemäß vorliegender Unterlagen um das Jahr 1967 als Garagengebäude errichtet. Nach Auskunft des Miteigentümers wurde das Gebäude um 2010/2011 zu Wohnzwecken umgenutzt bzw. baulich modifiziert. In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass die bauliche Modifikation bzw. Umnutzung zu Wohnzwecken vermutlich ohne baubehördliche Genehmigung durchgeführt wurde. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Skizzen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung signifikante Abweichungen zwischen dem von der Baubehörde genehmigten Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente bzw. Betonboden
Wände:	Massivwände, tlw. Holzkonstruktion bzw. Leichtbauwände
Decke:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach (leicht geneigt)
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachdeckung/-abdichtung:	Metallprofil-Dachelemente
Rinnen, Rohre:	überwiegend Kunststoff- bzw. Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	überwiegend Putzfassade (tlw. massive Außenwand mit Wärmedämmverbundsystem, Holzkonstruktion mit Mineralwolleämmung, Dampfbremse, OSB-Platten etc. – lt. Auskunft des Miteigentümers)
Bodenbeläge:	vorwiegend mit Fliesenbelag, Feinsteinplatten und Laminatbelag ausgestattet
Wandverkleidungen/-beläge:	überwiegend verputzt und gestrichen, tlw. mit Fliesenbelag verkleidet
Decken / Dachschrägen:	Deckenuntersicht mit Gipskartonplatten verkleidet und verputzt bzw. gestrichen
Türen:	Haustürelement in Kunststoffausführung, innen Holztüren mit Holzzargen, tlw. Glastür
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster
Heizung:	Anschluss an Gas-Therme (Standort: Dachgeschoss des Zweifamilienhauses); wandhängende Heizkörper
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung, tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	Badezimmer weist Eckbadewanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken auf; Küche mit üblichen Anschlüssen ausgestattet

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Besichtigung keine nennenswerte Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen.

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 An-

spruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Gebäudetechnik, technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Energetische Qualität / Energieausweis

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

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als einfach, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Die geringe Fenstergröße des Wohnzimmers (Fensteröffnung < 1,7 m²) sowie die fensterlose Küche sind als nachteilig anzuführen.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als gut zu beurteilen.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 1436 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche ist vorherrschend als Ziergarten mit Rasenfläche und Pflanzbestand gestaltet. Die Zugangswegfläche zur Haustür des Zweifamilienhauses ist mit Waschbetonplatten, teils auf Betonunterbau bzw. mit Massivstufen, angelegt. Weitere Wegflächen sind mit Betonplatten befestigt. Das Grundstück ist an der westlichen Straßenseite teils mit einem Holzscherezzaun (inkl. Türchen) sowie einer Hecke eingefriedet. Der südliche Zufahrtsbereich zum Doppel-Carport ist geschottert, der nördliche Zufahrtsbereich weist eine Bekiesung auf. An der nördlichen Zufahrt besteht ein zweiflügliges Hoftor.

Bauwerke:	Auf dem Grundstück befinden sich ein Gartenhäuschen in Holzbauweise, ein Holzschuppen sowie zwei Carports in Holzkonstruktion.
Gesamturteil:	Der Außenbereich weist vereinzelt Pflegerückstand auf.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 1436

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	236.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	279.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 1436 der Gemarkung Kronach – Grundstück Friesener Straße 54 – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis mäßig marktgängig einzustufen. Hervorzuheben ist das große Grundstück. Der Renovierungs- und Modernisierungsbedarf sowie der teils bestehende Instandhaltungsrückstau sind als negative Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Objekts anzuführen. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2023 mit geschätzt rd. 279.000,- EUR (ca. 1.500,- EUR/Wfl.) zu beziffern. Die Recherche hat ergeben, dass ähnliche Immobilientypen in der Region mit rd. 1.200,- bis 2.000,- EUR/m² Wfl. angeboten werden. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 1436

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 6028 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 1436 der Gemarkung Kronach, Friesener Straße 54, 96317 Kronach, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 1.011 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2023, auf rund:

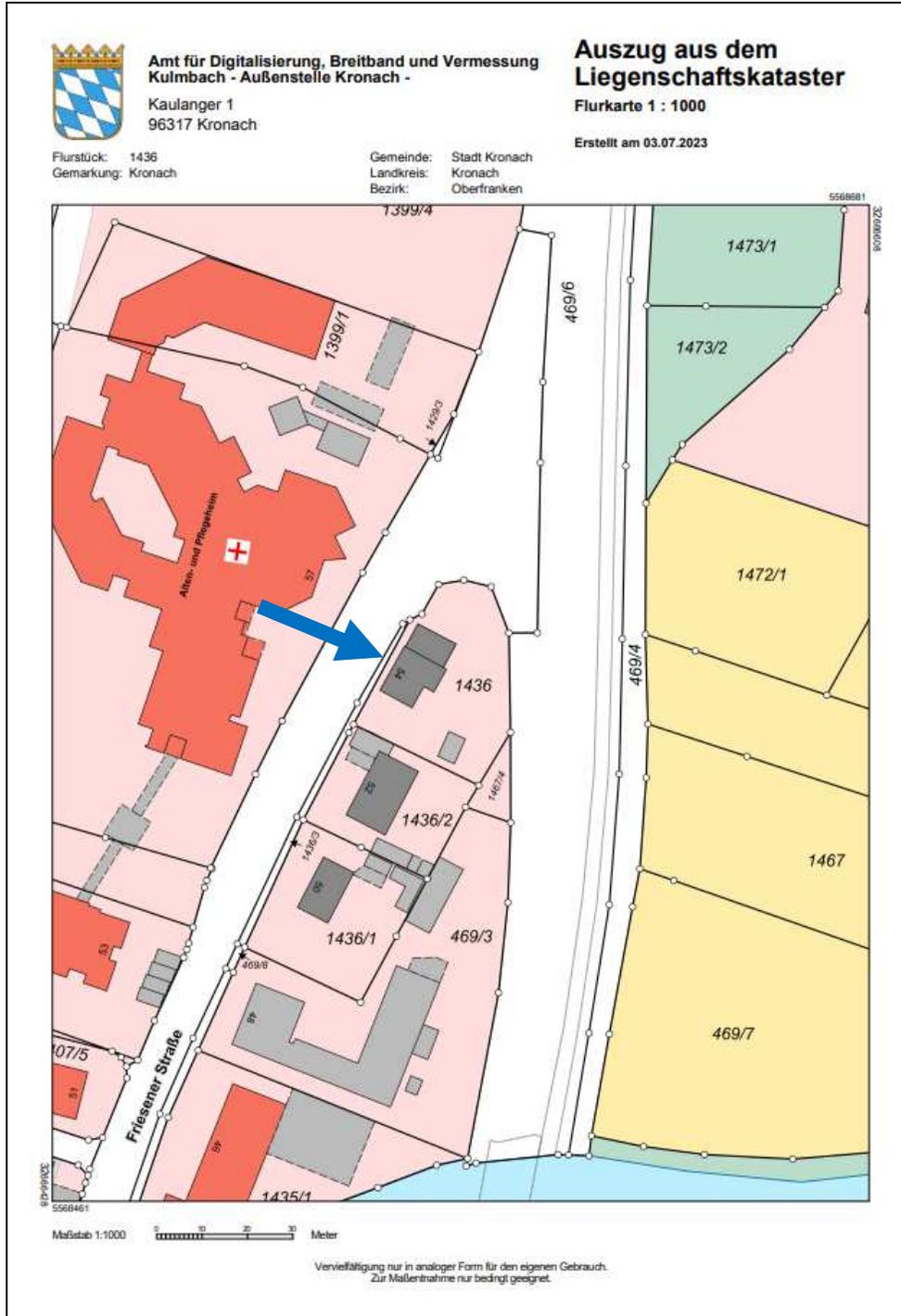
279.000,- EUR

(in Worten: zweihundertneunundsiebzigttausend Euro)

Hinweis: 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
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
	Abgemarkter Grenzpunkt
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

	Bodenordnungsverfahren
--	------------------------

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Umspannstation
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagerreferenzsystem 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)

Gebietsgrenze

	Grenze der Markung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises
	Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung		Landwirtschaft Ackerland		Landwirtschaft Grünland
	Industrie- und Gewerbefläche		Wald		Gehölz
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof		Fließgewässer		Stehendes Gewässer
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz		Unkultivierte Fläche		Hafenbecken
			Sumpf		Moor
			Spielplatz / Bolzplatz		Wildpark
			Flugverkehr / Segelfluggelände		Parkplatz
			Campingplatz		Park

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter <https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf> oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Westen



Bild 2: Süd-Ost-Ansicht Wohngebäude mit Anbau