SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SAUER

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

EXPOSÉ

AZ: 3 K 32/24; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 – des Grundstücks Fl.Nr. 31/2 der Gemarkung Tüschnitz, Sandstraße 23, 96328 Küps-Tüschnitz

ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 31/2 der Gemarkung Tüschnitz, Sandstraße 23, 96328 Küps-Tüschnitz, Gebäude- und Freifläche zu 1.198 m²
Bewertungsobjekt/e, Beschreibung:	A) Wohngebäude: freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage und angebauter Einzelgarage; Wfl. EG+DG ca. 155,52 m² zzgl. Nfl. KG etc.; Bj. um 1963/1964, um 1967 Aufbau von Dachgauben; Anbau Terrasse um 1996 B) Garagengebäude I: eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Flachdach; 1 PKW-Stellplatz; Bj. um 1963/1964 C) Garagengebäude II: freistehendes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Satteldach; 2 PKW-Stellplätze zzgl. Geräteraum; Bj. um 1997/1998
Gewerbebetrieb/e:	keine gewerbliche Nutzung
Mieter / Pächter:	1 PKW-Garagenstellplatz in Garage II vermietet
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten:	- erheblicher Modernisierung- und Renovierungsbedarf (keine Zentralheizung etc.) sowie Instandhaltungsrückstau, Pflegerückstand - umfangreiche Restarbeiten (insb. Innenausbau, Garten- und Außenanlagen) stehen aus
Küche / Zubehör:	- Kücheneinbauten (EG) älter bzw. ohne nennenswerten Zeitwert, sonst kein werthaltiges Zubehör vorhanden - Photovoltaik-Anlage (auf Dach der Garage II) (Zeitwert im Verkehrswert nicht berücksichtigt!)
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft der Behörde
Denkmalschutz:	keine Denkmalschutz-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	30.10.2024
Ertragswert:	133.000,- EUR
Sachwert:	156.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	**156.000,- EUR**

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Sandstraße 23 als Wohnbaufläche (W) auf.

Bebauungsplan
Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Sandstraße 23 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Denkmalschutz
Der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 31/2 der Gemarkung Tüschnitz ist gemäß der Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) nicht in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDschG aufgeführt. Ferner ist zu konstatieren, dass sich das Grundstück Sandstraße 23 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie
Die Form des Grundstücks Sandstraße 23 ist als unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 31/2 der Gemarkung Tüschnitz steigt von Westen bzw. Süd-Westen in Richtung Osten bzw. Nord-Osten an.

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (nordöstlich):	ca.	31 m
Straßen-/Wegefront (südöstlich):	ca.	33 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca.	40 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca.	30 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten
Gemäß Baubeschreibung handelt es sich beim Baugrund um lehmigen Kiesboden. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 31/2 der Gemarkung Tüschnitz 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 Baugrund-

verhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie keine Überprüfungsmaßnahmen der Baumaterialien bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

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

Überschwemmungsgefährdung
Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Grundstück Fl.Nr. 31/2 der Gemarkung Tüschnitz keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist der Bereich, in dem sich das Grundstück Sandstraße 23 befindet, gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung, nicht als wassersensibler Bereich klassifiziert.

Baulastenverzeichnis
Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen
Das Grundstück Sandstraße 23 befindet sich in einem älteren Wohngebiet im nordöstlichen Ortsbereich von Tüschnitz, an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) überwiegend gering belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Die entlang der nordöstlichen Seite bzw. der südöstlichen Seite des Grundstücks verlaufenden Verkehrsflächen werden überwiegend von Anliegern des Gebiets frequentiert. Die bauliche Umgebung wird vorherrschend von freistehenden Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern geprägt. Nennenswerte Immissionen, die von umliegenden Grundstücken ausgehen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zu vernehmen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Handwerksbetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand
Das Grundstück Sandstraße 23, Fl.Nr. 31/2 der Gemarkung Tüschnitz, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Untergrund der angrenzenden Verkehrsfläche eine Gasleitung des regionalen Energieversorgungsunternehmens verläuft. 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 Sandstraße 23, Grundstück Fl.Nr. 31/2 der Gemarkung Tüschnitz, ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Garagenanbau sowie einer freistehenden Doppelgarage bebaut. Das Wohnanwesen wird vom Miteigentümer zu Wohnzwecken genutzt. Gemäß mündlicher Auskunft des Miteigentümers ist ein Kfz-Stellplatz in der Doppelgarage vermietet. Darüber hinaus bestehen nach Auskunft der Eigentümer keine weiteren Miet- und Pachtverhältnisse.

Rechtliche Gegebenheiten
Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen nicht feststellbar.

Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die wesentlich verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien bzw. Ausstattungsmerkmale. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen oder ähnliche Untersuchungsmaßnahmen. Die Nennung der Rohbau- und Ausbaumaterialien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gewisse Abweichungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der bauliche Bestand wie folgt dar:

A) Wohngebäude

Typ und Baujahr
Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Inaugenscheinnahme bzw. vorliegender Planzeichnungen um ein freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage und angebauter Einzelgarage. Nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten bzw. gemäß vorliegender Unterlagen wurde das Wohngebäude um 1963/1964 errichtet. Um 1967 erfolgte der Aufbau von Dachgauben. Der Anbau einer Terrasse mit Überdachung an der westlichen Gebäudeseite wurde gemäß vorliegender Unterlagen um 1996 durchgeführt.

Gliederung
Der Eingangsbereich befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschossetage einen Windfang, eine Diele mit Treppenaufgang, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse, eine Küche und einen Dusche/WC-Raum auf. Die Dachgeschossetage verfügt über drei Zimmer, einen Flurbereich, einen WC-Raum sowie ein Badezimmer. Das Flachdach der nördlich angebauten Kfz-Einzelgarage ist vom nördlichen Dachgeschosszimmer aus begehbar. Der mittels Einschubleiter begehbare Dachspitzboden ist als Kriechboden zu bezeichnen und zu simplen Lagerzwecken nutzbar. Auf der Kellergeschossetage befinden sich zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Abstellraum, Sanitärraum etc.). Bezüglich der Raumaufteilung bzw. -anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist

darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelte Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand festgestellt werden konnten.

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

Fundament / Gründung:	Betonbodenplatte, Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerk bzw. Massivwände (Betonhohlblocksteine, Backsteine, Bimsblöcke o. ä.)
Innenwände:	vorwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände
Geschossdecken:	Massivdecke (über KG, EG), Holzbalkendecke (über DG)
Treppen:	KG-EG: gewendelte Massivtreppe EG-DG: gewendelte Holztreppe (tlw. mit Geländer)
Dachform:	Satteldach mit Schleppdachgauben
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteindeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin, gemauerter Kaminkopf
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massive Terrassenkonstruktion mit Überdachung; massive Eingangsstufen; Lichtschächte

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

Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt

Bodenbeläge:	diverse Bodenbeläge, insb. Laminatbelag, Holzparkett, Fliesenbelag, PVC-Belag
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt (bzw. mit Gipskartonplatten / Heraklithplatten o. ä. verkleidet) und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag, Holz- bzw. Paneelelementen o. ä. verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorherrschend verputzt bzw. mit Gipskartonplatten (Trockenputz o.ä.) verkleidet sowie mit Anstrich bzw. Tapete; teils mit Holz- bzw. Paneeldecken o. ä. verkleidet
Türen / Tore:	Haustürelement in Holzkonstruktion; zahlreiche Türöffnungen lediglich mit Holzzargen (ohne Türblätter) ausgestattet; vereinzelt Holztüren (mit Glasausschnitt) mit Holzzargen, tlw. Metalltürelemente vorhanden
Fenster:	überwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung; z. T. Kunststoff-Rollo (mechanisch bzw. elektrisch bedienbar); tlw. Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung und Außengitter, Dachflächenfenster
Sanitärausstattung:	EG: Dusche/WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Dusche und Waschbecken; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf DG: Badezimmer weist Badewanne, Waschbeckenanschlüsse, Dusche und Wasserhahn (bzw. Eckventile für Bidet o. ä.) auf; WC-Raum verfügt über Anschlüsse für Stand-WC mit Druckspüler und Waschbecken; nördlicher Raum mit Küchenanschlüssen ausgestattet KG: Waschraum/Keller mit wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Bodengully und Waschmaschinenanschlüssen ausgestattet Warmwassererzeugung erfolgt mittels Elektro-Boiler bzw. Elektro-Durchlauferhitzer
Heizung:	Beheizung erfolgt mittels Festbrennstoff-Einzelofen (Kachelofen EG); tlw. Elektro-Nachspeicherofen Hinweis: zahlreiche Räume ohne Beheizungsmöglichkeit
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung; tlw. Aufputzinstallation

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
- Fassadenputz bzw. Fassadensockel weisen vereinzelt Putzschäden (Abplatzungen, Rissbildungen, etc.) auf
- zahlreiche Ausbauelemente (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Tür- und Fenster etc.) sowie Haustechnikelemente (Elektro, Heizung, Sanitär) mit erheblichem Reparatur-, Renovierungs- bzw. Erneuerungsbedarf sowie Restarbeiten behaftet; z. B. Türöffnungen ohne Türblätter; Treppen ohne erforderliche Geländer- bzw. Handläufe; Holztreppe zum Dachgeschoss stellenweise beschädigt; Terrasse ohne Bodenaufbau / Oberbodenbelag und Terrassengeländer; zahlreiche Bodenbeläge ohne Randleisten bzw. schadhafte Oberbodenbeläge; Fensterelemente z.T. reparaturbedürftig (Glas defekt o.ä.); tlw. fehlende Sanitärgegenstände; diverse Wandbereiche mit Putzschäden
- Metallteile (Tür, Fenster etc.) vereinzelt mit Korrosionsmerkmalen behaftet
- z. T. provisorisch verlegte Elektroleitungen
- lt. Schuldner bestehen Probleme mit der Abwasserkanalleitung

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 Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung
Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und einfach einzustufen. Die Raumanordnung weist mitunter so genannte „Durchgangszimmer" bzw. „gefangene Räume" auf. Erwähnenswert ist, dass die lichte Raumhöhe der Kellergeschossetage mit ca. 1,93 m als etwas niedrig bzw. unzeitgemäß zu beurteilen ist. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung jedoch nicht gegeben.

Gesamturteil
Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als mäßig zu beschreiben. Das Wohngebäude weist Instandhaltungsrückstand sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (ältere Sanitärausstattung, keine Zentralheizung, unzeitgemäße energetische Eigenschaften etc.) auf. Darüber hinaus steht eine Reihe von Restarbeiten (Türblätter innen etc.) aus.

B) Garagengebäude I

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr
Das Bauwerk ist als eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Flachdach zu beschreiben. Das Garagengebäude weist auf der Erdgeschossetage einen von der Nordostseite aus befahrbaren PKW-Stellplatz, einen vom Wohngebäude aus begehbaren Raum (Abstellraum) sowie eine überdeckte, halboffene Abstellfläche auf. Das Flachdach ist als Dachterrasse (Balkon lt. Planzeichnung), begehbar von der Dachgeschossetage des südlich angebauten Wohngebäudes (A) aus, gestaltet. Nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten bzw. gemäß vorliegender Unterlagen wurde das Garagengebäude um 1963/1964 errichtet.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, Betonboden
Wände / Stützen:	Massivbauweise (Bims-Mauerwerk, StB o. ä.)
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Massivdecke als Tragkonstruktion
Dacheindeckung/-abdichtung:	Bitumenbahnabdichtung
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Besondere Bauteile:	Metallgeländer (Dachterrasse bzw. Flachdach)

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

Fassade:	Putzfassade mit Anstrich, Fassadensockel abgesetzt

Bodenbelag:	Fliesenbelag (Garagenstellplatz), Betonwerksteinplatten (halboffener Bereich), PVC-Belag (Abstellraum)
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen o. ä.
Decken-/Dachuntersicht:	vorherrschend verputzt und gestrichen
Türen / Tore:	Metall-Garagenschwingtor, runde Fensteröffnung in der Garage (ohne Fensterelement); Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und außenseitiger Metallvergitterung
Elektro-Installation:	einfache, baujahrsübliche, zweckmäßige Elektroinstallation in Aufputz- bzw. Unterputzinstallation

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

- Außenbauteile bzw. Fassade weisen vereinzelt Witterungsmerkmale auf
- Deckenuntersichten und Wandbereiche z. T. mit Putzschäden (Abplatzungen, Risse etc.) behaftet
- Stahlbeton-Deckenplatte vereinzelt mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken, Verfärbungen etc.) behaftet
- Fensteröffnung (rund) ohne Fensterelement
- Metallteile (insb. Tor) vereinzelt mit Korrosionsmerkmalen behaftet

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

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung
Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, einfach und zweckmäßig zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil
Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig einzustufen. Das Gebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf auf.

C) Garagengebäude II

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr
Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Satteldach. Das Garagengebäude weist auf der Erdgeschossetage zwei von der Südostseite aus befahrbare PKW-Stellplätze und einen seitlich begehbaren Geräteraum auf. Die Dachfläche wird als Standort für eine Photovoltaik-Anlage genutzt. Nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten bzw. gemäß vorliegender Unterlagen wurde das Garagengebäude um 1997/1998 errichtet.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte
Wände / Stützen:	Massivbauweise (Mauerwerk, StB o. ä.)
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Holz-Dachtragwerk bzw. Holzbinderkonstruktion
Dacheindeckung/-abdichtung:	Betondachsteine
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	Putzfassade mit Anstrich, Fassadensockel abgesetzt

Bodenbelag:	Fliesenbelag
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen o. ä.
Decken-/Dachuntersicht:	Plattenverkleidung mit Anstrich
Türen / Tore:	Garagen-Secitonaltor mit Antrieb; Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung; Metalltürelement
Elektro-Installation:	baujahrsübliche, zweckmäßige Elektroinstallation in Aufputz- bzw. Unterputzinstallation

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

- Außenbauteile bzw. Fassade weisen vereinzelt Witterungsmerkmale (Flecken, Verfärbungen etc.) auf
- Fassaden- und Wandbereiche vereinzelt mit Putzschäden (Abplatzungen, Risse etc.) behaftet
- Metalltürelement ohne Zylinderschloss und Türdrückergarnitur

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

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung
Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, einfach und zweckmäßig zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil
Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich einzustufen. Das Gebäude weist vereinzelt Instandhaltungsrückstau bzw. Renovierungsbedarf auf.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Das Grundstück ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen.
Wege und Flächen, Sonstiges:	Die Freifläche ist im Wesentlichen als Ziergarten mit Rasenfläche und Pflanzbestand gestaltet. Die Wegflächen sind teils mit Plattenbelag, die Garagenzufahrten mit Betonpflaster angelegt. Das Grundstück ist straßenseitig überwiegend mit einer Grenzmauer an Massivpfeilern eingefriedet. Einige Bereiche sind nicht angelegt bzw. unfertig gestaltet.
Gesamturteil:	Der Außenbereich ist einfach und zweckmäßig angelegt. Stellenweise besteht Reparaturstau bzw. Restarbeiten an den Befestigungen. Auf dem Grundstück lagert an mehreren Stellen Unrat und Müll.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	**133.000,- EUR**
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	**156.000,- EUR**

Marktsituation und Besonderheiten
Das Bewertungsobjekt – Einfamilienhausgrundstück Sandstraße 23 in 96328 Küps-Tüschnitz – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als mäßig bis schwer marktgängig einzustufen. Der erhebliche Renovierungs- und Modernisierungsbedarf (insb. veraltete Sanitärausstattung und Gebäudetechnik, keine Zentralheizung) sowie der bestehende Instandhaltungsrückstau und die ausstehenden Restarbeiten sind als negative Faktoren im Hinblick auf die Vermarktungschancen des Objekts anzuführen. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 mit geschätzt rd. 156.000,- EUR zu beziffern. Die Recherche hat ergeben, dass ähnliche Immobilientypen in der Region mit rd. 800,- bis 1.400,- 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. 31/2
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 Kronach von Tüschnitz Blatt 728 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 31/2 der Gemarkung Tüschnitz, Sandstraße 23, 96328 Küps-Tüschnitz, Gebäude- und Freifläche zu 1.198 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024, auf rund:

156.000,- EUR

(in Worten: einhundertsechsundfünfzigtausend Euro)

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

ALKIS® Bayern

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285 — Flurstücksnummer
- 28/3 — 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
- 20 — Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20 — Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Gebietsgrenze

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

Tatsächliche Nutzung

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

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – **UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80
mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;

32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter
https://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 Wohngebäude von Nord-Osten

Bild 2: Nord-Ost-Ansicht des Garagengebäudes I

Bild 3: Süd-Ansicht

Bild 4: Nord-Ansicht des Garagengebäudes II